

Uittreksel uit de notulen van de gemeenteraad van Jabbeke, dd. 02 oktober 2017



Aanwezig :

Voorzitter:

Paul Vanden Bussche

Schepenen :

Daniël Vanhessche, Frank Casteleyn, Heidi Vanhaverbeke, Claudia Coudeville

Raadsleden :

Georges Lievens, Hendrik Bogaert, Joël Acke, Franky Dereeper, Siska Loyson, Annie Vermeire-D'hoedt, Geert Orbie, Annemieke Dhaese, Han Vermaut, Caroline Daenekindt, Nadia Hendrickx, Cindy Sabbe, Jan Talloen, Marc Lingier, Peter-Jan Hallemeersch,

Gemeentesecretaris :

Gabriël Acke

Afwezig of verontschuldigd :

Geert Deprée, Jan Pollet, Thomas Veramme

Betreft : 13 Ruimtelijke Ordening - RUP Bedrijventerrein Stationsstraat - definitieve vaststelling en principebeslissing omtrent de realisatie (Referte: I/ROL/2016/371495)

13.1 – definitieve vaststelling RUP Bedrijventerrein Stationsstraat

De gemeenteraad,

Gelet op artikel 162 van de grondwet;

Gelet op het gemeentedecreet, in het bijzonder artikel 42, dat bepaalt dat de gemeenteraad alles regelt wat van gemeentelijk belang is, en artikel 2, met betrekking tot de bevoegdheden van de gemeenten in het algemeen;

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, zoals vastgesteld bij decreet tot aanpassing en aanvulling van het ruimtelijke plannings-, vergunningen- en handhavingsbeleid van 27 maart 2009 en latere wijzigingen en van kracht sinds 1 september 2009, in het artikels 2.2.13 t.e.m. 2.2.18., m.b.t. de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen;

Gelet op het besluit van de Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Jabbeke.

Gelet op het besluit van het schepencollege dd. 5 november 2012; waarbij een ruimtelijk planner, tewerkgesteld bij het studiebureau Grontmij werd aangesteld als ontwerper/planoloog voor de opmaak van gemeentelijke Ruimtelijke Uitvoeringsplannen en andere plannen rond ruimtelijke ordening en planologie.

Aan de gemeenteraad wordt het ontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Bedrijventerrein Stationsstraat" voorgelegd.

Het doel van het ruimtelijk uitvoeringsplan betreft een herziening van het BPA "Bedrijventerrein Stationsstraat" en het BPA "Bedrijventerrein Stationsstraat - herziening". Op 16 juni 2009 werd bij ministerieel besluit de Duitse legerbarak met laad- en losplatform en een gedeelte van de spoorwegaftakking beschermd, waardoor de indeling, zoals opgenomen in het huidige BPA in gedrang komt en niet kan worden uitgevoerd. De herziening is ook noodzakelijk voor enkele nieuwe ontwikkelingen in het plangebied die in strijd zijn met het huidig geldende BPA en de daar bijhorende bestemming.

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 18 april 2008 betreffende het integratiespoor voor milieueffectrammortalage (m.e.r.) over een ruimtelijk uitvoeringsplan werd een onderzoek tot m.e.r. overgemaakt aan de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst GBP.

Op 8 november 2013 ontving de gemeente, overeenkomstig artikel 4.2.6.§6 van het plan-MER-decreet, van de afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid, dienst MER Mer-ontheffing inzake de opmaak van een plan-MER.

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan op 20 oktober 2016 aan de verschillende adviserende diensten voorgelegd voor advies.

Aan volgende instanties werd advies aangevraagd :

oRuimte Vlaanderen - West-Vlaanderen

oProvincie West-Vlaanderen – Deputatie

oGECORO

oOnroerend Erfgoed - West-Vlaanderen

oAgentschap Ondernemen - West-Vlaanderen
oDepartement Landbouw en Visserij
oAgentschap Wonen West-Vlaanderen
oNationale Maatschappij der Belgische Spoorwegen
oDienst waterlopen provincie (verbonden met gracht 2e Cat.)
oAir Liquide
oNieuw Polder van Blankenberge (verbonden met gracht 2e cat.)
oLNE – Dienst Veiligheidsrapportering
oLNE – Dienst Milieueffectrapportagebeheer

Op 23 november 2016 werd een plenaire vergadering gehouden.

Op de plenaire vergadering werd echter door de adviserende diensten aangegeven dat de behoefte voor een dergelijke uitbreiding (ondanks dat de uitbreiding deel uitmaakte van een lange termijnvisie in het GRS) niet langer door een gemeente kan aangetoond worden, maar dat de provincie dit moet gedaan worden. De behoefteberekening van de provincie is momenteel nog niet afgerond en gezien de provincie ook geen uitspraken kan doen naar timing omtrent deze berekening, is het onmogelijk voor de gemeente om het volledige dossier voor onbepaalde tijd stil te leggen. Om die reden werd de grens van voorliggend RUP ingeperkt tot de grens van het geldende BPA, en wordt voor deze zones een actualisatie naar huidige visie en randvoorwaarden doorgevoerd.

Gelet dat het voorontwerp na de adviesprocedure werd aangepast aan de verschillende opmerkingen gemaakt door de adviserende diensten.

Gelet op het gemeenteraadsbesluit van 6 maart 2017 houdende de voorlopige vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijventerrein Stationsstraat;

Gelet op het gevoerde openbaar onderzoek van 27 maart 2017 tot en met 26 mei 2017;

Gelet op het proces-verbaal van sluiting van openbaar onderzoek opgemaakt op 26 mei 2017 waaruit blijkt dat er 3 adviezen, 41 bezwaarschriften en 1 open brief zijn ontvangen.

Volgens art. 2.2.14. §5. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bundelt en coördineert de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Dat advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en het agentschap.

Gelet op het advies dat werd uitgebracht door de GECORO in datum van 26 juni 2017 waarbij aan de gemeenteraad bij consensus wordt geadviseerd om volgende wijzigingen aan te brengen aan het dossier en dit naar aanleiding van de uitgebrachte adviezen/bezwaren tijdens het openbaar onderzoek:

1. de leidingen van Elia in te tekenen op het plan met de bestaande toestand
2. de toelichtingsnota aan te vullen met de opgegeven randvoorwaarden in de omgeving van dergelijke leidingen.
3. Het RUP aan te passen aan de juridische aspecten en de op te heffen verkavelingen ook op het grafisch plan weer te geven.
4. De onomkeerbaarheid voor zone 6 'wisselbestemming' op te nemen voor een bestemmingswissel van bedrijvigheid naar projectgebied, maar de omkeerbaarheid van een bestemmingswissel van projectgebied naar bedrijvigheid wel te behouden.
5. Schrapen van de bestemming "autonome kantoren" uit de hoofdbestemming van zone 9.
6. Huidige toegelaten hoofdbestemmingen zijn diensten, kantoren en/of dagrecreatie voor zover niet hinderlijk voor de aanliggende woonomgeving. De GECORO adviseert om het woord 'hinderlijkheid' verder te omschrijven:
 - oHinderende activiteiten ten opzichte van de buurt zijn verboden (vb projectielen die belanden in de naastliggende tuinen)
 - oLichthinder ten opzichte van de buurt is verboden
 - oNachtelijke activiteiten zijn verboden
 - oParkeerdruk in de woonstraat mag niet verhoogd worden.
 - oLawaaierige activiteiten zijn verboden
7. De recafunctie wordt enkel toegelaten als nevenbestemming op schaal van de woonomgeving en gekoppeld aan de hoofdfunctie. De GECORO adviseert om toelichtend aan te vullen dat hiermee o.a. bedoeld wordt dat de hoofdbestemming dagrecreatie is en dus ook de nevenbestemming als dagactiviteit moet worden beschouwd en dat nachtelijke activiteiten naar hinderlijkheid niet op schaal van de woonomgeving zijn. Bovendien mag de nevenbestemming ook geen klanten aantrekken die niet rechtstreeks verbonden zijn met de hoofdfunctie.
8. Om in de toelichtende voorschriften duidelijke te definiëren wat onder 'hinderlijk voor de aanliggende woonomgeving' kan gezien worden, nl. recreatieve activiteiten zoals 'paintball, karting, airsoft, lawaaierige motocross, ...'. Als 'niet- hinderlijk voor de aanliggende woonomgeving' worden aanzien vb uitbating van volkstuintjes, ...
9. Om een perimeter te bepalen voor eventuele buitenactiviteiten i.f.v. dagrecreatie, nl van de bestaande grote loods naar het westen van het plangebied.
10. Om de stedenbouwkundige voorschriften onder "Artikel 2 : residentiële woonzone" aan te vullen zodat het mogelijk is om carports te bouwen, nl minimum 20 cm achter de voorgevel, 50 cm van de zijkavelgrens of gekoppeld met de buur en met een maximale oppervlakte van 21m².

In het advies van de deputatie wordt gevraagd om voor zone 6, nl. 'zone voor wisselbestemming' de wisselbestemming te koppelen aan de gehele zone en de wisselbestemming niet te koppelen aan de vergunningsaanvraag en/of aan een deel van de site.

Er wordt voor deze zone ook gevraagd om de gekozen bestemming onomkeerbaar te maken. De GECORO adviseert om zone 6 'wisselbestemming niet aan te passen aan het advies gezien het gedeeltelijk ingaan van deze wisselbestemming nodig zal zijn bij het conceptueel uitdenken van de projectzone, het inrichten en uitgeven van het bedrijventerrein en de relatie tussen beide. Op die manier zal er zeker geen oppervlakte aan bedrijventerrein verloren gaan, dat wel mogelijkheid biedt om aan te snijden én zal er geen ongedefinieerd braakliggende terrein worden gecreëerd indien het gebied door zijn moeilijk uitteefbare vorm onmogelijk kan gebruikt worden als bedrijventerrein.

Aldus adviseert de GECORO dat het wenselijk is rekening te houden met haar geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten vermeld bij de behandeling van de bezwaren en/of opmerkingen.

De gemeenteraad treedt het advies van de GECORO volledig bij.

Overwegende dat het derhalve past om het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Bedrijventerrein Stationsstraat, zoals het werd neergelegd, definitief te aanvaarden;

BESLUIT:

Artikel 1:

Het gemeentelijke ruimtelijk uitvoeringsplan "Bedrijventerrein Stationsstraat" bevattende een plan met de feitelijke toestand, een plan met de juridische toestand, een bestemmingsplan, een register van percelen waarop plancompensatie van toepassing kan zijn, een begeleidende nota (die bestaat uit de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften en de bijlagen) en het onderzoek tot m.e.r. wordt definitief vastgesteld.

Artikel 2:

Dit besluit en de plannen zullen, samen met de verschillende stukken van het dossier, worden overgemaakt aan de Vlaamse Regering en de deputatie. Zij beschikken over een termijn van dertig dagen die ingaat de dag na de betekening om de uitvoering van het besluit van de gemeenteraad tot definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan te schorsen en om het college van burgemeester en schepenen daarvan per beveiligde zending in kennis te stellen.

13.2 PRINCIPEBESLISSING OMTRENT DE REALISATIE VAN HET PROJECT

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek dat werd georganiseerd voor het RUP Bedrijventerrein Stationsstraat werden heel wat bezwaren geuit met betrekking tot een eventuele paintballactiviteit als nabestemming.

Door het schepencollege werd beslist om, gelet op die bezorgdheid, een dergelijk nabestemming alvast uit te sluiten. Dit werd gecommuniceerd met de buurtbewoners. Gelijktijdig werd er door de planoloog een aanvullend schetsvoorstel neergelegd met betrekking tot de realisatie (deels verkoop, deels restauratie en deels opname in het openbaar domein).

Dit schetsvoorstel werd voorgelegd aan de buurtbewoners (70-tal) met slechts één reactie van een niet-omwonende (publieke referentie 402464). Er werd ook overleg gepleegd met de diensten van erfgoed Vlaanderen, waaruit mag blijken dat zij de realisatievoorstellen zoals hierna genegen zijn.

Het idee bestaat er in om de site (circa 1 ha) op te splitsen in verschillende onderdelen, maar waarbij wel - zoals Onroerend Erfgoed adviseert - de cultuurhistorische waarden van de beschermde delen gerespecteerd worden:

(1) De openbare weg wordt gewaarborgd en wordt doorgetrokken, met een draaipunt aan het einde van de ambachtelijke verkaveling. Vanaf de Stationsstraat wordt een doorsteek voor trage weggebruikers voorzien.

(2) In het noordelijke gedeelte van de site, tegenaan de spoorweg, bevindt zich een bestaand gebouw van 270 m². De suggestie bestaat er in dat een lot van circa 3500 m² wordt gecreëerd dat voor verkoop zal worden aangeboden. De erfgoedsite respecterend, kan een twin-gebouw worden toegestaan naast het bestaande gebouw. Dit twin-gebouw dient dan enerzijds gebruikt te worden voor een professionele activiteit en anderzijds kan hierin ook een bedrijfswoning geïntegreerd worden (overeenkomstig de bestaande stedenbouwkundige voorschriften). In de verkoopovereenkomst zullen voorwaarden worden opgenomen die onder andere betrekking hebben op inplanting, bestemming en het behoud van het 'wachthuisgebouwtje'.

(3) De spoorafakking en de laad- en loskaai, die als monument zijn beschermd, worden aangehouden in het openbaar bezit en kan in de toekomst gebruikt worden als wandelpad en toerit voor voor trage weggebruikers.

(4) Het gedeelte in de westelijke zijde van de site wordt in het RUP Bedrijventerrein Stationsstraat bestemd als 'zone met wisselbestemming tussen projectzone en lokale bedrijvenzone'. Er wordt geopteerd om het driehoekig perceel van circa 3500 m² te verkopen om te bestemmen als ambachtelijk terrein, waarbij ook deze ontwikkeling geen afbreuk mag doen aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

(5) De erfgoedsite zelf wordt herleid naar een erfgoedsite 'sensu stricto', waarop de Duitse legerbarak - beschermd als monument, zich bevindt. Omtrent de toekomstige functie van deze Duitse legerbarak en het al dan niet behoud van de naastgelegen loods, zal overleg worden gepleegd met Onroerend Erfgoed Vlaanderen. In dit overleg zal ook de invulling van de volledige site aan bod komen.

Aan de gemeenteraad wordt aldus voorgesteld om ten principiële te beslissing om de realisatie verder in afspraak met de buurtbewoners uit te voeren. Hiervoor wordt opeenvolgend gewerkt aan volgende dossiers:

- De aanleg van het openbare gedeelte (draaipunten, wandelpaden, restauratie monumentgedeelte loskaai)
- Het verkoopdossier voor het lot tegenaan de spoorweg, waarbij gewerkt wordt met een procedure van verkoop tegen in te dienen projectvoorstel in het belang van de erfgoedsite
- De verkoop van de gedeelte in ambachtelijke verkaveling, waarbij bijzondere voorwaarden opgenomen worden met betrekking tot het uitzicht in de erfgoedomgeving
- De wegname van de asbestplaten en de conservering van de structuur van de oude loods van WO II
- De restauratie van het Duitse militaire erfgoed.

Elk van deze dossiers dient het voorwerp van definitieve beslissing door de gemeenteraad.

BESLUIT:

Enig artikel:

De gemeenteraad verleent een principiële goedkeuring aan het realisatievoorstel voor het erfgoedgedeelte gelegen in het RUP Stationsstraat.

Aldus beslist door de gemeenteraad van 02 oktober 2017

Gabriël Acke
Gemeentesecretaris

Paul Vanden Bussche
Voorzitter

Voor eensluidend afschrift

Gabriël Acke
Gemeentesecretaris

Paul Vanden Bussche
Voorzitter



Bestemmingsplan

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 050/81.01.20
Fax. 050/81.01.17

Ruimtelijke planner

Sil Goossens



Tekenaar

Tine Rosseel

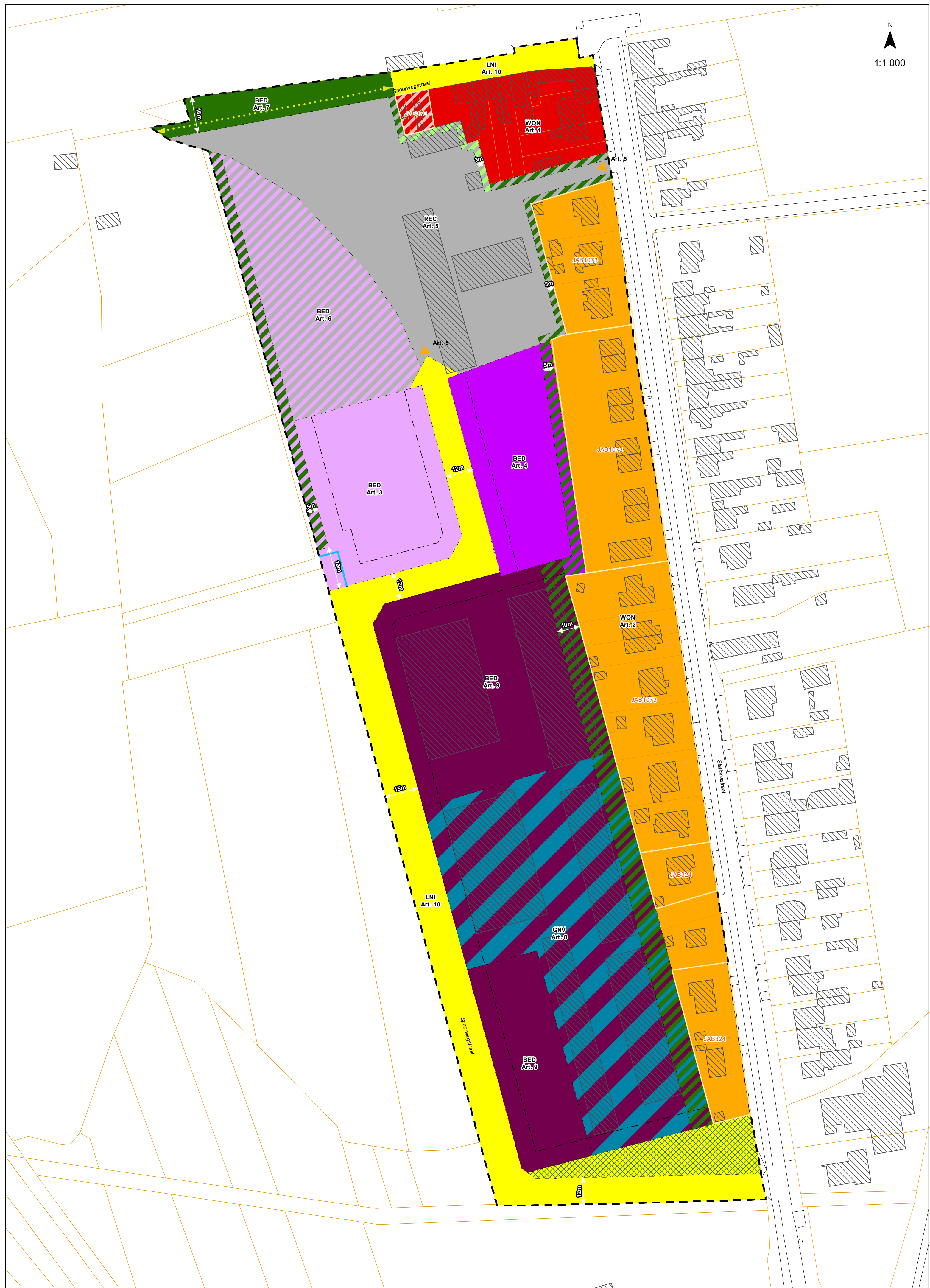
oktober 2017

Verklaring bij het bestemmingsplan

-  grens RUP
-  zonegrens
-  maximale voorbouwlijn
-  gebouw
-  administratief perceel
-  op te heffen verkavelingen

Verklaring bij de bestemmingszones

-  **artikel 1 : gesloten bebouwingszone**
 -  overdruk : garage, berging, kunstatelier
-  **artikel 2 : residentiële woonzone**
-  **artikel 3 : lokale bedrijvenzone**
 -  aanduiding riolering
 -  overdruk : bufferzone
-  **artikel 4 : dienstenzone**
 -  overdruk : bufferzone
-  **artikel 5 : projectzone**
 -  overdruk : bufferzone
 -  overdruk : bufferzone na afbraak gebouwen
 -  indicatieve aanduiding : voet- en fietsverbinding
-  **artikel 6 : zone met wisselbestemming tussen projectzone en lokale bedrijvenzone**
-  **artikel 7 : bufferzone**
 -  indicatieve aanduiding : erf dienstbaarheid
-  **artikel 8 : overheidsdienstenzone**
 -  overdruk : nabestemming specifieke bedrijven- en dienstenzone
 -  overdruk : bufferzone
-  **artikel 9 : specifieke bedrijven- en dienstenzone**
 -  overdruk : bufferzone
-  **artikel 10 : weginfrastructuur**
 -  overdruk : groene parking



Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 6 maart 2017

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris



Paul Vanden Bussche
voorzitter gemeenteraad



Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 27 maart 2017 tot en met 26 mei 2017

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris



Daniël Vanhessche
burgemeester

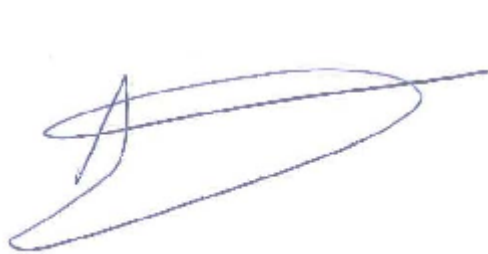


Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 2 oktober 2017

op bevel,
Gabriel Acke
gemeentesecretaris



Paul Vanden Bussche
voorzitter gemeenteraad



Bedrijventerrein Stationsstraat

BPA Bedrijventerrein Stationsstraat

MB 19 maart 1999

BPA Bedrijventerrein Stationsstraat - herziening

MB 27 oktober 2006



Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Jabbeke

2 Stedenbouwkundige voorschriften

De ontwerper

Gemeentebestuur Jabbeke
Dorpsstraat 3
8490 Jabbeke
Tel. 0580/81 01 20
Fax. 050/81 01 17

Ruimtelijke planner

Sil Goossens

Tekenaar

Tine Rosseel

oktober 2017

2.1 Algemene bepalingen

2.1.1 Lijst met op te heffen voorschriften

Na het van kracht worden van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende voorschriften en bestemmingen in het plangebied opgeheven:

Volgende bestemmingen van het gewestplan Brugge – Oostkust (KB 7 april 1977 en latere wijzigingen)

- agrarisch gebied (code 0900)
- woongebied met landelijk karakter (code 1100)
- lokaal bedrijventerrein (code 0102).

Volgende Bijzondere Plannen van Aanleg:

- BPA Bedrijventerrein Stationsstraat (MB 19 maart 1999)
- BPA Bedrijventerrein Stationsstraat – herziening (MB 27 oktober 2006)

Volgende verkavelingsvergunningen:

- VK 5.00/31012/376
- VK 5.00/31012/1073
- VK 5.00/310123/324

2.1.2 Bestaande situatie

Binnen de bestaande vergunde of vergund geachte en niet-verkrotte gebouwen, die niet voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, kunnen onderhouds-, renovatie- en instandhoudingswerken uitgevoerd worden binnen het bestaand volume. Bij herbouw of nieuwbouw van een hoofdzakelijk vergund, niet verkrot gebouw of een deel van een dergelijk gebouw, moet de nieuwe bebouwing beantwoorden aan de inrichtingsvoorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bestaande, vergunde activiteiten kunnen behouden blijven. Nieuwe activiteiten moeten beantwoorden aan de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1.3 Reliëfwijzigingen

Het reliëf kan enkel worden gewijzigd in functie van de bestemming. Bij elke aanvraag van reliëfwijziging worden de bouwtechnische redenen van de reliëfwijziging aangetoond.

2.1.4 Aanplantingen van bomen, struiken en hagen

Bij aanplantingen van bomen, struiken en hagen moet een keuze gemaakt worden uit streekeigen en standplaatsgebonden soorten.

2.1.5 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Verordenend:

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast zijn in het volledige plangebied toegelaten.

Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen.

Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd te worden.

Werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor :

- Het behoud en herstel van het waterbergend vermogen,
- Het behoud en herstel van de structuurkenmerken van de beeksystemen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie
- Het behoud, het herstel en de ontwikkeling van overstromingsgebieden, het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast in voor bebouwing bestemde gebieden,
- Het beveiligen van bebouwing en infrastructuur tegen overstromingen zijn toegelaten, voor zover de technieken van natuurtechnische milieubouw gehanteerd worden.

Toelichtend:

Wel wordt gewezen op het feit dat er moet rekening gehouden worden met het besluit van de Vlaamse regering van 1 oktober 2004 (B.S. OS.i.1.2004):

- *Een vertraagde afvoer van maximum 10l per seconde per hectare verharde oppervlakte met een bijkomende nuttige buffercapaciteit van 330 m³ per ha verharde oppervlakte*

2.1.6 Referentiepeil

De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot bovenkant kroonlijst.

Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant kroonlijst.

Het referentiepeil ligt maximaal 0,40m hoger dan de as van de weg.

2.1.7 Woningdichtheid

In de zones die worden ingericht met woningen, moeten minstens 15 woongelegenheden per hectare worden gerealiseerd.

2.2 **Bijzondere bepalingen**

Kolom 1 van onderstaande tabel geeft de verordenende stedenbouwkundige voorschriften weer.

Kolom 2 geeft verder toelichting rond een aantal elementen uit de stedenbouwkundige voorschriften. Deze toelichting geeft bijkomende informatie bij het beoordelen van de stedenbouwkundige vergunning

Artikel I : gesloten bebouwingszone

categorie gebiedsaanduiding 'woongebied'

- overdruk: garage, berging, kunstatelier



I. Bestemming : gesloten bebouwingszone



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:

Het gebied is bestemd voor wonen in de vorm van ééngezinswoningen met uitsluiting van meergezinswoningen. De bestaande meergezinswoning mag blijven bestaan.

Nevenbestemming:

Vrije beroepen en kleinschalige diensten. De ingenomen vloeroppervlakte voor de nevenbestemming mag maximaal 100m² bedragen.

Zijn verboden :

- alle inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van deze gesloten bebouwing overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten
- hoofdgebouwen (her)in te richten zonder woonfunctie.
- bijgebouwen in te richten als woonfunctie

Toelichting

Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...

Onder kleinschalige diensten worden zowel woonondersteunende zoals oa onthaalmoeder, kapsalon, reisbureau, verzekeringskantoor, ... verstaan.

De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen,... die inherent verbonden zijn met de woonfunctie.

II. Inrichting : gesloten bebouwingszone



Voorschriften verordenend

Bezettingspercentage

Maximaal 60% van het perceel mag worden ingenomen door gebouwen.

Inplanting van hoofdgebouwen

- Voorbouwlijn :
In de Spoorwegstraat en de hoek met de Stationsstraat is bouwen op de rooilijn verplicht.

Toelichting

Onder gebouwen worden hoofd- en bijgebouwen verstaan

- In de Stationsstraat kan hiervan afgeweken worden.
- Afstand t.o.v. zijkavelgrens :
Principe van aanbouw: 0m bij gekoppelde bebouwing, tenzij er door de toestand op aangrenzend perceel geen aanbouw mogelijk is vanwege halfopen of open bebouwing. Dan geldt een bouwvrije afstand van minstens 3m afstand bij 1 bouwlaag en dak en minstens 4m afstand bij 2 bouwlagen en dak.
- Afstand t.o.v. de achterkavelgrens :
 - op het gelijkvloers: minimaal 5m
 - op de verdiepingen: minimaal 8m

Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- Gelijkvloers: 20m vanaf de voorbouwlijn.
- Verdiepingen: 15m vanaf de voorbouwlijn.

Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Bij 1 bouwlaag en dak
 - maximale kroonlijsthoogte van 4m
 - maximale nokhoogte van 6m
- Maximaal 2 bouwlagen en dak
 - maximale kroonlijsthoogte van 6m
 - maximale nokhoogte van 12m
- In het dakvolume mag maximaal 1 woonlaag worden ingericht

Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

- Dakvorm is vrij

Dakterrassen/dakkapellen/uitbouwen

- Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzendende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.
- Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1m boven het peil van de kroonlijst.
- Dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte
- Vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de

Het inrichten van wachtgevels worden ten allen tijde vermeden.

De aansluiting op bestaande bebouwing zal steeds op een architecturaal verantwoorde manier gebeuren ook al heeft het aanpalende gebouw een verschillende bouwdiepte. Indien de bouwdiepte van aanpalende gebouwen geringer is het gewenst dat deze geringere bouwdiepte zoveel als mogelijk gerespecteerd worden ter hoogte van de kavelgrenzen, tenzij deze minder dan 10m betreft.

voorgevel een uitbouw van maximaal 0,60m toegelaten tot maximaal 0,60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte.

- De vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2,70m te bedragen.

Harmonieregel:

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Afsluitingen

De plaatsing van erfscheiding is toegelaten onder de vorm van levende hagen en/of draadafsluiting. De maximale hoogte bedraagt 2,00m. Enkel in functie van gesloten bebouwing en over een afstand van 5m gerekend vanaf de achterbouwrens is de plaatsing van erfscheiding toegelaten onder de vorm van baksteen. De maximale hoogte bedraagt 2,00m.

Bijgebouwen

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:

- de totale oppervlakte van alle bijgebouwen is maximum 40 m²
- de inplanting op minimum 1m van achter- of zijkaelgrens of op de achter- of zijkaelgrens indien dit in onderlinge toestemming is met de eigenaars van aangrenzend perceel.
- de dakvorm is vrij, behalve voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand bijgebouw, hierbij is de dakvorm van het bestaande gebouw richtinggevend.
- maximale nokhoogte van 5m
- maximale kroonlijsthoogte van 3m

Carports

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan onder volgende voorwaarden:

- minimaal 2 meter achter de voorgevel
- maximale kroonlijsthoogte van 3m
- plat dak verplicht
- minimaal 2 zijden open.

Niet bebouwde perceelsdelen

- Maximaal 1/3 van de niet-bebouwde zone-oppervlakte kan worden ingericht met tuinaccommodatie, private sport- en recreatie-infrastructuur en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen. Het maximaal gebruik van waterdoorlatende verharding is verplicht.
- De niet verharde ruimte kan worden ingericht als tuin/hovingen horende bij de woning.
- De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, masten en pylonen is verboden.
- Maximum 1 toerit per perceel met een maximale breedte van 7m

Materialen

- Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt worden
- Betonplaten, plastic- en butylprodukten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken zijn verboden

Onder private sport- en recreatie-infrastructuur wordt verstaan: een basketbalzone, een ingebouwde trampoline, zwembad, barbecue-infrastructuur ...

De noodzakelijke verhardingen in functie van toegankelijkheid zijn toegelaten op voorwaarde dat ze deel uitmaken van de natuurlijke inrichting.

- **overdruk : garage, berging, kunstatelier**



Voorschriften verordenend

Ter hoogte van deze overdruk zijn geen woongelegenheden toegelaten. Bebouwing kan enkel worden toegelaten i.f.v. garage, (tuin)berging, kunstatelier of hobbyruimte, indien niet hinderlijk voor de woonomgeving.

Bedrijfsactiviteiten, handelsactiviteiten en/of horeca worden niet toegelaten.

De ruimten mogen niet ingericht worden i.f.v. verkoopsruimte.

De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, masten en pilonen is verboden.

Toelichting

Een clubhuis met drankvoorziening kan niet als hobbyruimte worden aanzien. Bijvoorbeeld een hobbyruimte i.f.v. houtbewerking kan eventueel als hinderlijk beschouwd worden, indien de geluidsoverlast vergelijkbaar is met deze van een kleine schrijnwerkerij.

Artikel 2 : residentiële woonzone

categorie gebiedsaanduiding 'woongebied'



I. Bestemming : residentiële woonzone



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming

Het gebied is bestemd voor wonen in de vorm van ééngezinswoningen met inbegrip van zorgwoningen

Nevenbestemming

Vrije beroepen en kleinschalige diensten. De ingenomen vloeroppervlakte voor de nevenbestemming mag maximaal 100m² bedragen.

Zijn verboden :

- alle inrichtingen die door hun schaal of aard van activiteiten de draagkracht van deze woonzone overschrijden en/of de rust en de veiligheid of het woonklimaat van de omgeving kunnen aantasten
- hoofdgebouwen (her)in te richten zonder woonfunctie.
- bijgebouwen in te richten als woonfunctie

Toelichting

Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages, ...

Onder kleinschalige diensten worden zowel woonondersteunende zoals oa onthaalmoeder, kapsalon, reisbureau, verzekeringskantoor, ... verstaan.

De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen,... die inherent verbonden zijn met de woonfunctie.

II. Inrichting en beheer : residentiële woonzone



Voorschriften verordenend

Bebouwingswijze

Open- of halfopen bebouwing

Bezettingspercentage

Maximaal 40% van het perceel mag worden ingenomen door gebouwen.

Inplanting van hoofdgebouwen

- Voorbouwlijn :
Minimaal 5m achter rooilijn.

Toelichting

Onder gebouwen worden hoofd- en bijgebouwen verstaan

- Afstand t.o.v. zijkavelgrens :
Principe van aanbouw: 0m bij gekoppelde bebouwing, tenzij de toestand het op aangrenzend perceel geen aanbouw mogelijk is vanwege halfopen of open bebouwing. Dan geldt een bouwvrije afstand van minstens 3m afstand bij 1 bouwlaag en dak en minstens 4m afstand bij 2 bouwlagen en dak.
- Afstand t.o.v. de achterkavelgrens :
 - op het gelijkvloers: minimaal 5m
 - op de verdiepingen: minimaal 8m

Het inrichten van wachtgevels moet vermeden worden.

Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken bij korte percelen. Zij dienen dan wel te beschikken over een zijtuin, waarop deze voorschriften kunnen worden toegepast t.o.v. de zijkavelgrens.

Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- Gelijkvloers : 20m vanaf de voorbouwlijn.
- Verdiepingen : 15m vanaf de voorbouwlijn.

Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Bij 1 bouwlaag en dak
 - maximale kroonlijsthoogte van 4m
 - maximale nokhoogte van 6m
- Maximaal 2 bouwlagen en dak
 - maximale kroonlijsthoogte van 6m
 - maximale nokhoogte: 12m
- In het dakvolume mag maximaal 1 woonlaag worden ingericht

Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

- Dakvorm: vrij

Dakterrassen/dakkapellen/uitbouwen

- dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzendende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.
- een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1m boven het peil van de kroonlijst.
- dakkapellen zijn toegelaten over maximaal de halve lengte van de gevelbreedte. Deze dakkapellen mogen niet hoger reiken dan de nokhoogte
- vanaf de eerste verdieping en als op de rooilijn wordt gebouwd, is op de voor-gevel een uitbouw van maximaal 0,60m toegelaten tot maximaal 0,60m van de uiterste hoeken van de voorgevel en over maximaal de halve lengte van de ge-

- velbreedte.
- de vrije hoogte onder een uitbouw dient minstens 2,70m te bedragen.

Harmonieregel:

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Afsluitingen

De plaatsing van erfscheiding is toegelaten onder de vorm van levende hagen en/of draadafsluiting. De maximale hoogte bedraagt 2,00m. Enkel in functie van halfopen bebouwing en over een afstand van 5m gerekend vanaf de achterbouwgrens is de plaatsing van erfscheiding toegelaten onder de vorm van baksteen. De maximale hoogte bedraagt 2,00m.

Bijgebouwen

In de tuinen kunnen bijgebouwen voorkomen, voor zover het bezettingspercentage gerespecteerd wordt en onder volgende voorwaarden:

- de totale oppervlakte van alle bijgebouwen is maximum 40 m²
- de inplanting op minimum 1m van achter- of zijkavelgrens of op de achter- of zijkavelgrens indien dit in onderlinge toestemming is met de eigenaars van aangrenzend perceel.
- de dakvorm is vrij, behalve voor bijgebouwen die aansluiten op een bestaand bijgebouw, hierbij is de dakvorm van het bestaande gebouw richtinggevend.
- maximale nokhoogte van 5m
- maximale kroonlijsthoogte van 3m

Carports

In de bouwvrije zijdelingse strook is een carport toegestaan onder volgende voorwaarden:

- minimaal 20 cm achter de voorgevel
- minimaal 50 cm van de zijkavelgrens of gekoppeld met de buur
- maximale oppervlakte van 21 m²
- maximale kroonlijsthoogte van 3m
- plat dak verplicht
- minimaal 2 zijden open.

Niet bebouwde perceelsdelen

- Maximaal 1/3 van de niet-bebouwde zone-oppervlakte kan worden ingericht met tuinaccommodatie, private sport- en recreatie-infrastructuur en verhardingen in functie van opritten, tuinpaden en terrassen voor zover de afwatering gebeurt naar de niet verharde delen, of naar een eigen opvang, of dat er gebruik gemaakt wordt van waterdoorlatende materialen. Het maximaal gebruik van waterdoorlatende verharding is verplicht.
- De niet verharde ruimte kan worden ingericht als tuin/hovingen horende bij de woning.
- De plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers, masten en pylonen is verboden.
- Maximum 1 toerit per perceel met een maximale breedte van 7m

Materialen

- Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt worden.
- Betonplaten, plastic- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken zijn verboden.

Parkeervoorzieningen

Bij elk nieuwbouwproject dienen voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein te worden gerealiseerd:

- 1 parkeerplaats per woning
- 1 parkeerplaats per 50m² vloeroppervlakte voor nevenbestemmingen

Onder private sport- en recreatie-infrastructuur wordt verstaan: een basketbalzone, een ingebouwde trampoline, zwembad, barbecue-infrastructuur ...

De noodzakelijke verhardingen in functie van toegankelijkheid zijn toegelaten op voorwaarde dat ze deel uitmaken van de natuurlijke inrichting.

Artikel 3 : lokale bedrijvenzone

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'

- aanduiding riolering
- overdruk : bufferzone



I. Bestemming : lokale bedrijvenzone



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming

Het gebied is bestemd voor bedrijvigheid in functie van niet-hinderlijke lokale ambachtelijke bedrijven.

Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig of nuttig voor deze functies zijn toegelaten.

Nevenbestemming

Per bedrijf/zaak kunnen alle nevenbestemmingen samen maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen

- Er is per bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning/conciërgewoning toegelaten, onlosmakelijk verbonden met het bedrijf en geïncorporeerd in het complex met een maximale nuttige oppervlakte van 200m².
- Het tentoonstellen en/of verkoop van producten is onlosmakelijk verbonden aan de eigen bedrijvigheid en is toegelaten voor maximum 300m² van de bedrijfsvloeroppervlakte.

Verboden

- Bedrijven die louter uit kleinhandel en/of horeca bestaan
- Bedrijven met een terreinoppervlakte groter dan 5000m²
- Grote metaal- of houtverwerkende bedrijven
- Chemische bedrijven
- Bedrijven met een hinderlijk karakter naar de ruimere omgeving op het gebied van geluid, geuren en stofuitwasemingen
- Service- en tankstations
- Dancings
- Seveso-inrichtingen
- Louter agrarische bedrijven of mestverwerkingsbedrijven

Toelichting

Niet-hinderlijke lokale ambachtelijke bedrijven zijn bedrijven gericht op o.a. verwerking, productie, herstel, opslag, diensten, groothandel en distributie

Onder werken nuttig voor deze functies wordt ook weginfrastructuur gerekend

Het gaat om de oppervlakte ingericht i.f.v. deze nevenbestemming t.o.v. de totale vloeroppervlakte.

*Conciërge is ook onlosmakelijke verbonden gezien hij het bedrijf bewaakt
Het oprichten van een vrijstaande woning is dus verboden
De maximaal 30% regel van nevenbestemmingen blijft hierbij gelden.
Bedraagt m.a.w. de totale vloeroppervlakte 700m², dan kan maximaal 30% hiervan, ofwel 210m² ingericht worden i.f.v. nevenbestemmingen, dus ook i.f.v. tentoonstellen van producten*

Onder grote houtverwerkende bedrijven wordt niet beschouwd: een lokale schrijnwerker voor particulier meubilair en interieur.

II. Inrichting en beheer: lokale bedrijvenzone



Voorschriften verordenend

Bezettingspercentage

100% van de bebouwbare perimeter van het perceel mag worden ingenomen door gebouwen.

Inplanting van hoofdgebouwen

- Voorbouwlijn :
De minimale voorbouwlijn wordt grafisch weergegeven op het bestemmingsplan.
- Afstand t.o.v. zijkavelgrens :
Minimum 5m, hetzij 0m bij gekoppelde bedrijfsgebouwen.
- Afstand t.o.v. de achterkavelgrens :
Minimum 5m.

Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen

- Maximale kroonlijsthoogte van 7m
- Maximale nokhoogte: 12m

Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de maximale toegelaten bouwhoogtes in functie van technische voorzieningen en/of energiemilderende maatregelen, indien in functie van een kwaliteitsvolle vormgeving en mits deze niet opvallend waarneembaar zijn vanaf het openbaar domein. Deze afwijking kan enkel toegestaan worden in de zone ten westen van de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen

- Vrij
- In geval van hellende daken dient een minimumhelling van 20° te worden gerespecteerd. Bij hellende daken dient de oriëntatie gunstig te zijn voor de plaatsing van zonnepanelen
- Het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten.

Toelichting

De bebouwbare perimeter wordt bepaald door de voorschriften omtrent de plaatsing van de bebouwing.

*Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen...
Energiesluitende maatregelen, zoals zonnepanelen,...*

De oriëntatie van hellende daken wordt bij voorkeur naar het zuiden gericht, in functie van de gunstige mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen.

Luifels

Luifels in functie van zonnewering zijn mogelijk en reiken tot maximaal 1,5m afstand van de gevel.

Materialen

Er worden algemene architecturale eisen gesteld voor de bebouwing:

- Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.
- De gebouwen zullen allen een bedrijfstypologie hebben. De nevenbestemmingen van bedrijfswoningen, kantoren en/of demonstratieruimten moeten architecturaal veruitwendigd worden alsook de functie van productie en/of opslag.
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen door het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;
- Blinde gevels moeten steeds afgewerkt worden minstens in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Dakmaterialen moeten steeds in een donkere tint worden aangelegd of als kwalitatief groendak worden ingericht.
- De voorgevels worden opgevat als representatieve gevels met ramen en deuren en moeten voor tenminste 1/5 van de totale oppervlakte bestaan uit raam- en of deuropeningen;

Van bovenstaande voorwaarden kan steeds worden afgeweken indien gemotiveerd vanuit de specifieke bedrijfsvoering of met een specifieke architecturale verantwoording.

Harmonieregel:

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Afsluitingen

- Voor de minimale voorbouwlijn :
In de zone voor de minimale voorbouwlijn mag een afsluiting op de zijkavelgrens van maximaal 2,5m hoog. Deze moet bestaan uit een construc-

Het gebruik van luifels wordt gestimuleerd in functie van het goede klimaatbeheer in de gebouwen.

Vb. zichtbare kalkstenen gevels worden niet als architecturaal verantwoord aanzien

bedrijfstypologie is dus geen woningtypologie,...

vb. enkel gevelopeningen ter hoogte van de kantoorruimte/demonstratieruimte.

Dus niet onbeschilderd, onbezet, ... laten

Vb. indien i.f.v. de bedrijfsvoering noodzakelijk de volledige voorzijde dient ingericht te worden als opslag/productieruimte en er esthetisch gezien beter geen raamopeningen langs de voorzijde worden ingericht...

De minimale voorbouwlijn zoals grafisch voorgesteld op plan.

- tie van draad en palen met of zonder klimplanten of een haag.
- Achter de minimale voorbouwlijn:
De inrichting van een afsluiting is verplicht op zijkavelgrens en op de achterkavelgrens. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m begroeid met klimplanten. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van de afsluitingen.
- Tussen het gebouw en de zijkavelgrens:
De inrichting van een afsluiting is niet verplicht tussen het gebouw en de zijkavelgrens. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m met of zonder klimplanten of een haag.

Hinderbronnen

Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf mogen in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd worden naar aanpalende percelen. Dit geldt ook voor de opendraaiende ramen en deuren die de ruimte afsluiten waarin de hinderbron zicht bevindt.

Milieuzonering

Bij de conceptie van het bedrijf op het perceel moeten volgende regels in acht worden genomen:

- Aan de buitenranden van het bedrijf zullen de niet-hinderlijke activiteiten worden gesitueerd.
- Hinderbronnen dienen centraal binnen de bouwstrook van de bedrijfzone te worden gelokaliseerd.

Niet bebouwde perceelsdelen

- De niet bebouwde delen van het perceel kunnen voor maximaal 80% van de oppervlakte worden verhard ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeervoorzieningen en interne ontsluiting.
- De resterende ruimte dient te worden voorzien van groenaanleg. De verhardingen dienen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd. Volgende verhardingen (en funderingen) dienen verplicht waterdoorlatend te zijn.
 - Parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers
 - Terrassen voor het personeel en bedrijfswoning
- Verhardingen die niet in waterdoorlatende materialen worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratie-

De minimale voorbouwlijn zoals grafisch voorgesteld op plan.

Niet-hinderlijke activiteiten, zoals o.a. stapelruimten, kantoren, bedrijfswoning, toonzaal.

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

- voorzieningen.
- Op de niet bebouwde perceelsdelen zijn de plaatsing van goederen, afval, wrakken en containers verboden.

Parkeren

Elk bedrijf moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen en dit zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen van het personeel als voor bezoekers en leveranciers. Minimaal moeten volgende parkeerplaatsen aanwezig zijn :

- 1 parkeerplaatsen per 200m² bedrijfsoppervlakte
- 1 parkeerplaats per 50m² vloeroppervlakte die dient als verkoops- of tentoonstellingsruimte

Groenaanleg

- Groenaanleg dient geconcentreerd te worden in de niet-bebouwde stroken tussen de wegen en de voorste voorbouwlijn.
- De groenaanleg moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na inwerking-treding van het RUP. De organisator van de zone zal instaan voor de aanleg en het beheer van de bufferzone.

Reclame en publiciteit

Enkel ten behoeve van de bekendmaking van het eigen bedrijf mag een niet zelf oplichtend of digitaal uithangbord worden voorzien. De oppervlakte van dergelijke uithangbord wordt beperkt tot 3m². Elke andere vorm van reclameconstructies is verboden.

Inrichtingsstudie

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet inrichtingsstudie opgemaakt en bijgevoegd worden.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De zone moet als een totaalproject worden uitgevoerd.

De globale inrichtingsstudie geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van volgende criteria die tevens zullen gebruikt worden als toetsingscriteria:

Onder deze opsomming horen ook alle vergelijkbare constructies en elementen.

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

Aan de hand van de globale inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat de aanleg en het beheer van het project op een kwalitatief manier zal gebeuren.

- Toeritten en de interne circulatie op het terrein
- Aanduiding van de parking voor werknemers, bezoekers, ... met gemotiveerde parkeernota
- Aanduiding en benaming van de voorziene groenaanleg
- Soort en hoogte van de afsluitingen
- Eventuele reclameconstructies

- **indicatieve aanduiding riolering**



Voorschriften verordenend

Ter hoogte van deze aanduiding is een bestaande ondergrondse riolering gelegen en dient ten allen tijde doorgang verleend te worden aan de rioolbeheerder i.f.v. onderhoudswerken. De groenbuffer ter hoogte van deze aanduiding onderbroken worden voor maximaal 5m.

Toelichting

- **overdruk : bufferzone**



Voorschriften verordenend

De bufferstrook is bestemd voor het aanleggen van een groenscherm met streekeigen beplantingen.
Het groenscherm moet rekening houden met lichten en zichten richting private tuinen op aanliggende percelen.
In deze zone is elke vorm van bebouwing, verharding en constructies verboden.

Bij een eerste stedenbouwkundige aanvraag dient een beplantingsplan voor de volledige dienstenzone worden toegevoegd met aanduiding van de aard van de beplanting en de eventuele afsluitingen.

Toelichting

*Het betreft een bufferstrook ten opzichte van de omgeving die vooral bedoeld is om eventuele aspecten van visuele hinder te ondervangen.
De conceptie van deze zone dient zodanig te zijn dat de inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd en dat een dicht opgaand groenscherm wordt gecreëerd dat ook tijdens de wintermaanden voor voldoende visuele inkleding zorgt.*

Artikel 4 : dienstenzone

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'

- **overdruk : bufferzone**



I. Bestemming : dienstenzone



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:

Het gebied is bestemd voor bedrijfsdoeleinden in functie van diensten en/of kantoren, bedrijfsondersteunende en collectieve functies.

Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig of nuttig voor deze functies zijn toegelaten.

Nevenbestemming:

Per bedrijf/zaak kunnen alle nevenbestemmingen samen maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen

- Er is per bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning toegelaten, onlosmakelijk verbonden met het bedrijf en geïncorporeerd in het complex met een maximale nuttige oppervlakte van 200m².

Verboden:

- Bedrijven die louter uit kleinhandel en/of horeca bestaan
- Bedrijven gericht op productie van goederen
- Bedrijven gericht op verkoop van goederen
- Bedrijven met een hinderlijk karakter naar de ruimere omgeving op het gebied van geluid, geuren en stofuitwasemingen
- Service- en tankstations en transportbedrijven
- Dancings
- Seveso-inrichtingen

Toelichting

'Bedrijfsdoeleinden in functie van diensten en kantoren' betreft eenzelfde bepaling overgenomen uit huidig geldend BPA.

Hieronder worden o.a. architectenbureau, studiebureau, groepspraktijken,... verstaan.

Onder bedrijfsondersteunende en collectieve functie worden o.a. bedoeld: collectief restaurant, administratie, diensten (vb. kinderopvang) i.f.v. werknemers bedrijventerrein, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing ... deel uit makend van een bedrijf of ter ondersteuning van meerdere bedrijven of hun werknemers.

Onder werken nuttig voor deze functies wordt ook weginfrastructuur gerekend

Het gaat om de oppervlakte ingericht i.f.v. deze nevenbestemming t.o.v. de totale vloeroppervlakte.

Het oprichten van een vrijstaande woning is dus verboden

II. Inrichting en beheer : dienstenzone



Voorschriften verordenend

Bezettingspercentage

100% van het perceel mag worden ingenomen door gebouwen.

Inplanting van hoofdgebouwen

- Voorbouwlijn :
De minimale voorbouwlijn wordt grafisch weergegeven op het bestemmingsplan.
- Afstand t.o.v. zijkavelgrens :
Minimum 5m, hetzij 0m bij gekoppelde bedrijfsgebouwen.
- Afstand t.o.v. de bufferzone :
Minimum 5m.

Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen

- Maximale kroonlijsthoogte van 7m
- Maximale nokhoogte: 12m

Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de maximale toegelaten bouwhoogtes in functie van technische voorzieningen en/of energie milderende maatregelen, indien in functie van een kwaliteitsvolle vormgeving en mits deze niet opvallend waarneembaar zijn vanaf het openbaar domein. Deze afwijking kan enkel toegestaan worden in de zone ten westen van de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen

- Vrij
- In geval van hellende daken dient een minimumhelling van 20° te worden gerespecteerd. Bij hellende daken dient de oriëntatie gunstig te zijn voor de plaatsing van zonnepanelen
- Het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten.

Toelichting

De bebouwbare perimeter wordt bepaald door de voorschriften omtrent de plaatsing van de bebouwing.

*Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen...
Energie milderende maatregelen, zoals zonnepanelen,...*

De oriëntatie van hellende daken wordt bij voorkeur naar het zuiden gericht, in functie van de gunstige mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen.

Luifels

Luifels in functie van zonnewering zijn mogelijk en reiken tot maximaal 1,5m afstand van de gevel.

Materialen

Er worden algemene architecturale eisen gesteld voor de bebouwing:

- Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.
- De gebouwen zullen allen een bedrijfstypologie hebben. De nevenbestemmingen van bedrijfswoningen, kantoren en/of demonstratieruimten moeten architecturaal veruitwendigd worden alsook de functie van productie en/of opslag.
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen door het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;
- Blinde gevels moeten steeds afgewerkt worden minstens in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Dakmaterialen moeten steeds in een donkere tint worden aangelegd of als kwalitatief groendak worden ingericht.
- De voorgevels worden opgevat als representatieve gevels met ramen en deuren en moeten voor tenminste 1/5 van de totale oppervlakte bestaan uit raam- en of deuropeningen;

Van bovenstaande voorwaarden kan steeds worden afgeweken indien gemotiveerd vanuit de specifieke bedrijfsvoering of met een specifieke architecturale verantwoording.

Inkijk

De woonvertrekken van de bedrijfswoning mogen ter hoogte van de grens met residentiële woonzones nooit op het verdiep worden ingericht.

Harmonieregel

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Het gebruik van luifels wordt gestimuleerd in functie van het goede klimaatbeheer in de gebouwen.

Vb. zichtbare kalkstenen gevels worden niet als architecturaal verantwoord aanzien

bedrijfstypologie is dus geen woningtypologie,...

vb. enkel gevelopeningen ter hoogte van de kantoorruimte/demonstratieruimte.

Dus niet onbeschilderd, onbezet, ... laten

Vb. indien i.f.v. de bedrijfsvoering noodzakelijk de volledige voorzijde dient ingericht te worden als opslag/productieruimte en er esthetisch gezien beter geen raamopeningen langs de voorzijde worden ingericht...

Afsluitingen

- Op de rooilijn:
Op de rooilijn mag een afsluiting van maximaal 1m hoog geplaatst worden.
- Op de zij- en achterkavelgrens:
De inrichting van een afsluiting is verplicht op zijkavelgrens en op de achterkavelgrens. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m begroeid met klimplanten.
- Tussen het gebouw en de zijkavelgrens:
De inrichting van een afsluiting is niet verplicht tussen het gebouw en de zijkavelgrens. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m met of zonder klimplanten of een haag.

Niet bebouwde perceelsdelen

- De niet bebouwde delen van het perceel kunnen voor maximaal 60% van de oppervlakte worden verhard ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeervoorzieningen en interne ontsluiting.
- De resterende ruimte dient te worden voorzien van groenaanleg.
- De verhardingen dienen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd. Volgende verhardingen (en funderingen) dienen verplicht waterdoorlatend te zijn.
 - Parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers
 - Terrassen voor het personeel en bedrijfswoning
- Verhardingen die niet in waterdoorlatende materialen worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratievoorzieningen.
- Op de niet bebouwde perceelsdelen zijn de plaatsing van goederen, afval, wrakken en containers verboden.

Parkeren:

Elk bedrijf moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen van het personeel als voor bezoekers en leveranciers. Er moeten minimaal 2 parkeerplaatsen per 100m² bedrijfsoppervlakte aanwezig zijn.

Groenaanleg:

- Groenaanleg dient geconcentreerd te worden in de niet-bebouwde stroken tussen de wegen en de voorste voorbouwlijn.

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Onder deze opsomming horen ook alle vergelijkbare constructies en elementen.

- De groenaanleg moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na inwerking-treding van het RUP. De organisator van de zone zal instaan voor de aanleg en het beheer van de bufferzone.

Reclame en publiciteit:

Enkel ten behoeve van de bekendmaking van het eigen bedrijf mag een niet zelf op-lichtend of digitaal uithangbord worden voorzien. De oppervlakte van dergelijke uit-hangbord wordt beperkt tot 3m². Elke andere vorm van reclameconstructies is ver-boden.

Inrichtingsstudie

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet inrichtingsstudie opgemaakt en bijgevoegd worden.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De zone moet als een totaalproject worden uit-gevoerd.

De globale inrichtingsstudie geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van volgende criteria die tevens zullen gebruikt worden als toetsingscriteria:

- Toeritten en de interne circulatie op het terrein
- Aanduiding van de parking voor werknemers, bezoekers, ... met gemotiveerde parkeernota
- Aanduiding en benaming van de voorziene groenaanleg
- Soort en hoogte van de afsluitingen
- Eventuele reclameconstructies

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaan-vraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

Aan de hand van de globale inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat de aanleg en het beheer van het project op een kwalitatief manier zal gebeuren.

- **overdruk : bufferzone**



Voorschriften verordenend

De bufferstrook is bestemd voor het aanleggen van een groenscherm met streekeigen beplantingen.

Het groenscherm moet rekening houden met lichten en zichten richting private tuinen op aanliggende percelen.

In deze zone is elke vorm van bebouwing, verharding en constructies verboden.

Bij een eerste stedenbouwkundige aanvraag dient een beplantingsplan voor de volledige dienstenzone worden toegevoegd met aanduiding van de aard van de beplanting en de eventuele afsluitingen.

Toelichting

Het betreft een bufferstrook ten opzichte van de omgeving enerzijds en ten opzichte van de bebouwing anderzijds die vooral bedoeld is om eventuele aspecten van visuele hinder te ondervangen.

De conceptie van deze zone dient zodanig te zijn dat de inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd en dat een dicht opgaand groenscherm wordt gecreëerd dat ook tijdens de wintermaanden voor voldoende visuele inkleding zorgt.

Artikel 5 : projectzone

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'

- overdruk : bufferzone
- overdruk : bufferzone na afbraak gebouwen
- indicatieve aanduiding : voet- en fietsverbinding



I. Bestemming : projectzone



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:

Diensten, bedrijfsdoeleinden i.f.v. kantoren en/of dagrecreatie voor zover niet hinderlijk voor de aanliggende woonomgeving.

Private en/of publieke gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemmingen, zijn toegelaten.

Nevenbestemming:

- Reca op schaal van de woonomgeving en gekoppeld aan de hoofdfunctie.
- Er is maximaal 1 conciërgewoning toegelaten, onlosmakelijk verbonden met de hoofdactiviteiten op de site.

Toelichting

Onder diensten worden oa kinderopvang, strijkatelier, studie bureau, groepspraktijken,... verstaan.

Onder hinderlijk worden o.a. verstaan:

- Hinderende activiteiten ten opzichte van de buurt zijn verboden (vb projectielen die belanden in de naastliggende tuinen)
- Lichthinder ten opzichte van de buurt is verboden
- Nachtelijke activiteiten zijn verboden
- Parkeerdruk in de woonstraat mag niet verhoogd worden.
- Lawaaiige activiteiten zijn verboden

Recreatieve activiteiten hinderlijk voor de woonomgeving en dus niet toegestaan zijn o.a. manege, paintball, karting, airsoft, lawaaiige motorcross, ...

Recreatieve activiteiten 'niet- hinderlijk voor de aanliggende woonomgeving' en dus toegestaan zijn o.a. uitbating van volkstuinjes, ...

Gemeenschapsvoorzieningen kunnen hier ruim geïnterpreteerd worden, zolang ze gerelateerd zijn aan bedrijvigheid, zoals opslagruimte voor gemeentelijke diensten, de invulling van de technische dienst,... of aan dagrecreatie, zoals lokalen voor jeugdbeweging...

De inrichting van vb. een woonzorgcentrum is dus absoluut niet mogelijk.

Onder werken nuttig voor deze functies wordt ook weginfrastructuur gerekend

Met 'op schaal van de woonomgeving' wordt o.a. bedoeld dat de hoofdbestemming dagrecreatie is en dus ook de nevenbestemming als dagactiviteit moet worden beschouwd en dat nachtelijke activiteiten naar hinderlijkheid niet op schaal van de woonomgeving zijn. Bovendien mag de nevenbestemming ook geen klanten aantrekken die niet rechtstreeks verbonden zijn met de hoofdfunctie.

Het gaat o.a. om kantine, clubhuis, ... , niet om een feestzaal, restaurant,...

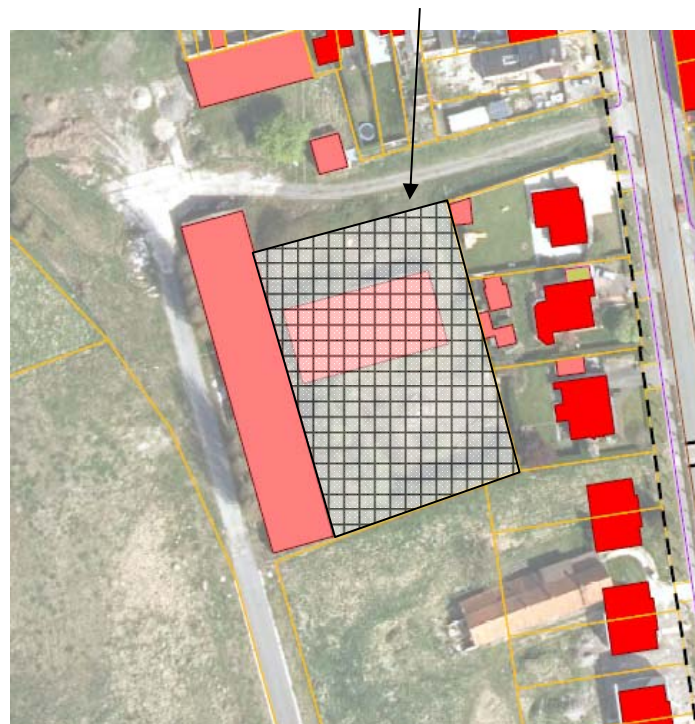
Verboden:

- Activiteiten gericht op verkoop van goederen
- Activiteiten met hinderlijk karakter naar de ruimere omgeving op het gebied van geluid, geuren en stofuitwasemingen
- Service- en tankstations en transportbedrijven
- Dancings
- Seveso-inrichtingen
- Buitenactiviteiten i.f.v. dagrecreatie worden niet toegelaten in de zone tussen de achtertuinen van de woningen langs de Stationsstraat en de N-Z gerichte bestaande grote loods volgens zijn inrichting op het moment van de goedkeuring van het RUP.

*Conciërge is ook onlosmakelijke verbonden gezien hij het bedrijf bewaakt
Het oprichten van een vrijstaande woning is dus verboden*

Volgens de inplanting van het gebouw zoals ingetekend op het plan bestaande toestand.

Het betreft de zone zoals weergegeven op onderstaand plan.



II. Inrichting en beheer : projectzone



Voorschriften verordenend

Bebouwing

- Het behoud van de huidige erfgoedwaarde van het geheel staat voorop.
- Elke inrichting binnen dit plangebied moet gebeuren met respect voor de cultuurhistorische waarde van de beschermde delen en moeten in overleg gebeuren met de betrokken erfgoeddiensten:
 - Alle kenmerken waaraan de bebouwing zijn cultuurhistorische waarde te danken heeft, moeten behouden blijven.
 - Vormgeving en materiaalkeuze zijn esthetisch verantwoord en in harmonie met de bestaande waardevolle elementen.
 - De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.
- De gebouwwitbreidingen zijn enkel mogelijk in overleg met de betrokken erfgoeddiensten in kader van de erfgoedwaarde van het geheel
- Afstand tot de rooiliijn: Vrij.
Deze dient steeds in overleg met de betrokken erfgoeddiensten worden vastge-

Toelichting

Dit wil zeggen dat het waardevolle karakter van de huidige configuratie van de site behouden blijft

Stationsstraat nr. 61. De Stationsstraat wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een (voormalige) kazerne, teruggaand op het militaire park dat tijdens de Eerste Wereldoorlog ten zuiden van het station door het Duitse leger werd opgetrokken.

Enkel aan de westkant van de weg zijn anno 2007 nog enkele gebouwen bewaard. De Civiele Bescherming gebruikt drie stenen barakken uit de Tweede Wereldoorlog ten zuiden van het "Hoveniershof" (nr. 63). Het deel van het terrein ten noorden van de hoeve is eigendom van de gemeente Jabbeke en bevat behalve een grote timmerijbarak uit de Tweede Wereldoorlog, twee opmerkelijke houten barakken uit de Eerste Wereldoorlog.

De zuidelijke houten barak uit de Eerste Wereldoorlog, werd tijdens de Tweede Wereldoorlog ingericht als feestzaal voor bals en het "Weihnachtfest". Vanaf de bevrijding in 1944 door de Britse militairen gebruikt als "Stage Door Canteen". Daartoe werd een grote vierkante dansvloer aangelegd die nog steeds aanwezig is. Houten gebouw op rechthoekige plattegrond, bestaande uit muren in een houten constructie, gevuld met baksteenmetselwerk en golfplaten; het zadeldak wordt door talrijke houten pijlers gedragen. Interieur deels bepleisterd en voorzien van talrijke amateur-muurschilderingen van tekenfilmfiguren. Betonnen vloer met nauwkeurig aangelegde vierkante houten dansvloer aan de westkant. Ten noorden hiervan, een gelijkaardige, maar iets grotere houten barak uit de Eerste Wereldoorlog. Beide gebouwen bevinden zich in verwaarloosde toestand.

Ten westen van het terrein, langs de (verdwenen) aftakking van de spoorweg, een erg lange barak uit de Tweede Wereldoorlog, toen in gebruik als timmerwerkplaats. De zijpuntgevels zijn in baksteenmetselwerk en betonplaten opgetrokken, de langsgevels bestaan uit golfplaten tegen een deels bakstenen, deels betonnen constructie. Laag zadeldak van golfplaten, gedragen door ijzeren gebintes. Betonnen vloer; op de zuidelijke binnenwand is in gele verf het opschrift "Rauchen verboden" geschilderd, verwijzend naar de functie als schrijnwerkerij.

Het betreft hier een voorbouwlijn die mogelijks binnen deze zone bepaald moet worden in functie van de wisselbestemmingszone.

legd.

Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen

De bouwhoogte van de bestaande bouwhoogte is richtinggevend.

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen

De dakvorm van de bestaande bouwhoogte is richtinggevend.

Inkijk

De woonvertrekken van de bedrijfswoning mogen ter hoogte van de grens met residentiële woonzones nooit op het verdiep worden ingericht.

Harmonieregel

De dakvorm, bouwhoogte, nokhoogte, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de bestaande erfgoed gebouwen.

Afsluitingen

De inrichting van een afsluiting is verplicht op volgende zonegrenzen, deze kunnen steeds onderbroken worden voor noodzakelijke doorgangen :

- Artikel 1: Gesloten bebouwingszone
- Artikel 2: Residentiële woonzone
- Artikel 3: Lokale bedrijvenzone
- Artikel 4: Dienstenzone
- Artikel 7: Bufferzone

De afsluiting moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m met of zonder klimplanten of een haag. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van de afsluitingen.

Niet bebouwde perceelsdelen

- De niet bebouwde delen van het perceel kunnen voor maximaal 40% van de oppervlakte worden verhard. Deze sluiten zoveel mogelijk aan bij de bestaande bebouwing.
- De resterende ruimte dient te worden voorzien van groenaanleg.
- De verharding dient zoveel als mogelijk in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd. Volgende verhardingen (en funderingen) dienen verplicht waterdoorlatend te zijn.

Ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeervoorzieningen en interne ontsluiting, terras, ondergrond sportterrein,...

- Parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers
 - Private terrassen
- Verhardingen die niet in waterdoorlatende materialen worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratievoorzieningen.
 - Op de niet bebouwde perceelsdelen zijn de plaatsing van goederen, afval en wrakken verboden.
 - I.f.v. van het behoud van het erfgoed en i.f.v. reorganisatie van het erfgoed is het tijdelijk en langdurig (niet permanent) inrichten van containers toegelaten.

Parkeren:

Elk inrichting moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen van het personeel als voor bezoekers en leveranciers.

Groenaanleg

De groenaanleg moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na inwerkingtreding van het RUP. De organisator van de zone zal instaan voor de aanleg en het beheer van de bufferzone.

Reclame en publiciteit:

Enkel ten behoeve van de bekendmaking van het eigen bedrijf mag een niet zelf oplichtend of digitaal uithangbord worden voorzien. De oppervlakte van dergelijke uithangbord wordt beperkt tot 3m². Elke andere vorm van reclameconstructies is verboden.

Waterhuishouding:

Binnen deze zone kunnen steeds collectieve buffer- en infiltratievoorzieningen worden ingericht in functie van de waterhuishouding van het bedrijventerrein.

Inrichtingsstudie

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet inrichtingsstudie opgemaakt en bijgevoegd worden.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De zone moet als een totaalproject worden uit-

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond

Onder deze opsomming horen ook alle vergelijkbare constructies en elementen.

Vb. i.f.v. opslag van afgebroken later te heropbouwen loodsen

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

gevoerd.

De globale inrichtingsstudie geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van volgende criteria die tevens zullen gebruikt worden als toetsingscriteria:

- Toeritten en de interne circulatie op het terrein
- Aanduiding van de parking voor werknemers, bezoekers, ... met gemotiveerde parkeernota
- Aanduiding en benaming van de voorziene groenaanleg
- Soort en hoogte van de afsluitingen
- Eventuele reclameconstructies
- De eventuele fasering in de realisatie van het gebied

Aan de hand van de globale inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat de aanleg en het beheer van het project op een kwalitatief manier zal gebeuren.

- **overdruk : bufferzone**



Voorschriften verordenend

De bufferstrook is bestemd voor het aanleggen van een groenscherm met streekeigen beplantingen.

Het groenscherm moet rekening houden met lichten en zichten richting private tuinen op aanliggende percelen.

In deze zone is elke vorm van bebouwing, verharding en constructies verboden.

Bij een eerste stedenbouwkundige aanvraag dient een beplantingsplan voor de volledige projectzone worden toegevoegd met aanduiding van de aard van de beplanting en de eventuele afsluitingen.

Toelichting

Het betreft een bufferstrook ten opzichte van de omgeving enerzijds en ten opzichte van de bebouwing anderzijds die vooral bedoeld is om eventuele aspecten van visuele hinder te ondervangen.

De conceptie van deze zone dient zodanig te zijn dat de inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd en dat een dicht opgaand groenscherm wordt gecreëerd dat ook tijdens de wintermaanden voor voldoende visuele inkleding zorgt.

- **overdruk : bufferzone na afbraak gebouwen**



Voorschriften verordenend

Ter hoogte van deze overdruk zijn volgende bepalingen van kracht vanaf de afbraak van de huidige aanwezige bebouwing:

- De bufferstrook is bestemd voor het aanleggen van een groenscherm met streekeigen beplantingen.
- Het groenscherm moet rekening houden met lichten en zichten richting private tuinen op aanliggende percelen.
- In deze zone is na afbraak van de aanwezige bebouwing elke vorm van bebouwing, verharding en constructies verboden.
- Bij een eerste stedenbouwkundige aanvraag dient een beplantingsplan voor de volledige zone worden toegevoegd met aanduiding van de aard van de beplanting en de eventuele afsluitingen.

Toelichting

Het betreft een bufferstrook ten opzichte van de omgeving enerzijds en ten opzichte van de bebouwing anderzijds die vooral bedoeld is om eventuele aspecten van visuele hinder te ondervangen.

De conceptie van deze zone dient zodanig te zijn dat de inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd en dat een dicht opgaand groenscherm wordt gecreëerd dat ook tijdens de wintermaanden voor voldoende visuele inkleding zorgt.

- **indicatieve aanduiding voet- en fietsverbinding**



Voorschriften verordenend

Tussen de indicatieve aanduidingen 'voet- en fietsverbinding' kan een voet- en fietsverbinding ingericht worden met de mogelijkheid voor doorgang voor diensten.

De begin- en/of eindpunten van deze verbinding, zoals aangeduid op het grafisch plan kunnen maximaal 10 m uit hun as verschuiven.

De voet- en fietsverbinding heeft een minimale breedte van 2,5m en een maximale breedte van 5m.

Alle verhardingen ter uitvoering van deze verbinding zijn toegelaten.

Het karakter en de inrichting van de bestaande historische verbinding vertrekkende vanuit de Stationsstraat moet behouden blijven.

Toelichting

De bestaande historische verbinding bestaande uit een kasseiweg tussen de Stationsstraat en de erfgoedsite moet integraal behouden blijven, dit houdt ook in dat er geen toegang voor gemotoriseerd verkeer mogelijk wordt gemaakt ter ontsluiting van dit achterliggend gebied.

De bestaande historische kasseiweg moet zijn karakter van kasseiweg met groenstrook langs beide zijden behouden, er kan wel steeds gekozen worden voor een extra naastliggende verbinding in functie van de gebruikskwaliteit.

**Artikel 6 : zone met wisselbestemming
tussen projectzone en lokale bedrijvenzone**

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'



I. Bestemming : zone met wisselbestemming **tussen projectzone en lokale bedrijvenzone**



Voorschriften verordenend

Bestemming:

De toegelaten bestemmingen uit beide bestemmingszones zijn toegelaten. Op het moment van de vergunningsaanvraag zal de aanvrager voor desbetreffend deel van de zone waarvoor de aanvraag wordt ingediend, bepalen onder welke bestemmingszone van voorliggend RUP de aanvraag wordt ingediend, nl.:

- Artikel 5 projectzone
- Artikel 3 lokale bedrijvenzone

De gekozen bestemming gaat dan voor dat deel van de bestemmingszone in en de bestemmingsvoorschriften van desbetreffende zone, zoals bepaald in voorliggend RUP, zullen dan geldig zijn.

Voor de delen waarvoor art. 3 lokale bedrijvenzone geldig wordt, zullen de bestemmingsvoorschriften van art. 3 voor altijd geldig blijven en is geen omkeerbaarheid naar art. 5 projectzone meer mogelijk.

Toelichting

Deze zone heeft een wisselbestemming. Beide bestemmingszones zijn dus mogelijk binnen deze zone.

II. Inrichting en beheer : zone met wisselbestemming **tussen projectzone en lokale bedrijvenzone**



Voorschriften verordenend

Inrichting

De toegelaten bestemmingen uit beide bestemmingszones zijn toegelaten. Op het moment van de vergunningsaanvraag zal de aanvrager voor desbetreffend deel van de zone waarvoor de aanvraag wordt ingediend, bepalen onder welke bestemmingszone van voorliggend RUP de aanvraag wordt ingediend, nl.:

- Artikel 5 projectzone

Toelichting

Deze zone heeft een wisselbestemming. Beide bestemmingszones zijn dus mogelijk binnen deze zone.

- Artikel 3 lokale bedrijvenzone

De gekozen bestemming gaat dan voor dat deel van de bestemmingszone in en de inrichtingsvoorschriften van desbetreffende zone, zoals bepaald in voorliggend RUP, zullen dan geldig zijn.

Voor de delen waarvoor art. 3 lokale bedrijvenzone geldig wordt, zullen de inrichtingsvoorschriften van art. 3 voor altijd geldig blijven en is geen omkeerbaarheid naar art. 5 projectzone meer mogelijk.

Artikel 7 : bufferzone

categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'

- indicatieve aanduiding : erfdienstbaarheid



I. Bestemming : bufferzone



Voorschriften verordenend

Toelichting

De bufferzone is bestemd voor:

- De ontwikkeling van een groene zone als landschappelijke overgang van de bedrijven naar de omgeving

II. Inrichting en beheer : bufferzone



Voorschriften verordenend

Toelichting

Algemeen

De zone dient voorzien te worden van een groene landschappelijke inpassing naar het open ruimtegebied met laag en hoog groen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuurlijke en/of landschappelijke waarden van het gebied zijn toegestaan.

Beplantingen

De bufferstrook moet worden voorzien van beplantingen onder de vorm van streekeigen beplantingen, die voldoen aan de voorwaarden van een visuele afscherming.

Verharding

Verhardingen zijn niet toegelaten, met uitzondering van:

- de noodzakelijke toegangen tot achterliggend terrein
- doorgangen i.f.v. waterhuishouding;
- recreatieve fiets- en voetverbindingen

Toegelaten constructies

De inrichting van verlichtingselementen en bewegwijzering i.f.v. naastliggende wegen is toegelaten.

Afsluitingen

Enkel afsluitingen onder de vorm van palen en draad met een maximale hoogte van 2,5m met of zonder klimplanten of een haag zijn toegelaten.

Verboden

- Bebouwing, behoudens noodzakelijke kleine nutsgebouwen.
- Opslag, behoudens in functie van onderhoud
- Andere vergunningplichtige constructies dan deze hierboven vermeld
- Publiciteit

Opslag, zoals o.a. het stapelen van goederen, afval, containers, wrakken, ...

- **indicatieve aanduiding erfdienstbaarheid**



Voorschriften verordenend

Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding geldt een erfdienstbaarheid van doorgang naar achterliggende landbouwpercelen.

Deze verbinding, zoals aangeduid op het grafisch plan, kan maximaal 10m uit zijn as verschuiven.

Indien de erfdienstbaarheid in onderlinge overeenkomst met de gebruikers komt te vervallen, is dit voorschrift niet meer geldig.

Toelichting

Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding wordt

- *een erfdienstbaarheid in stand gehouden naar achterliggende percelen vanaf de Spoorwegstraat*
- *een vervangende erfdienstbaarheid van doorgang gegeven i.f.v. de verbinding tussen de Stationsstraat en achterliggende landbouwpercelen die met de invulling van het RUP zal verdwijnen.*

Artikel 8 : overheidsdienstenzone

categorie gebiedsaanduiding 'gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'

- **overdruk : nabestemming specifieke bedrijven- en dienstenzone**
- **overdruk : bufferzone**



I. Bestemming : overheidsdienstenzone



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:

Het gebied is bestemd voor overheidsdiensten in het kader van de Civiele Bescherming en/of overheidsdiensten met eenzelfde niet-hinderlijk karakter

Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig of nuttig voor deze functies zijn toegelaten.

Nevenbestemming:

Er is binnen de zone per deelzone die beheer staat van een afzonderlijke overheidsinstantie maximaal 1 conciërgewoning toegelaten, onlosmakelijk verbonden met het bedrijf en geïncorporeerd in het complex met een maximale nuttige oppervlakte van 200m² per woning.

Toelichting

Overheidsdiensten met eenzelfde niet-hinderlijk karakter zoals o.a. opslag van rollend materieel i.f.v. andere overheidsdiensten.

Onder werken nuttig voor deze functies wordt ook weginfrastructuur gerekend

*Vb. indien de civiele bescherming een deel van het terrein beheert en de gemeente een deel van het terrein beheert, zullen twee conciërgewoningen toegelaten worden; Conciërge is ook onlosmakelijke verbonden gezien hij het domein bewaakt
Het oprichten van een vrijstaande woning is dus verboden*

II. Inrichting en beheer : overheidsdienstenzone



Voorschriften verordenend

Bezettingspercentage

100% van de bebouwbare perimeter op het perceel mag worden ingenomen door gebouwen.

Inplanting van hoofdgebouwen

Behoudens de bestaande toestand gelden voor nieuwe bebouwing volgende inplantingsvoorschriften:

- Voorbouwlijn :

De verplichte minimale voorbouwlijn wordt grafisch weergegeven op het bestemmingsplan.

Toelichting

De bebouwbare perimeter wordt bepaald door de voorschriften omtrent de plaatsing van de bebouwing.

- Afstand t.o.v. zijkavelgrens :
Minimum 5m
- Afstand t.o.v. de bufferzone :
Minimum 5m.

Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen

- Maximale kroonlijsthoogte van 7m
- Maximale kroonlijsthoogte voor gevels gericht naar 'residentiële woonzone' van 5m
- Maximale nokhoogte van 12m

Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de maximale toegelaten bouwhoogtes in functie van technische voorzieningen en/of energie-milderende maatregelen, indien in functie van een kwaliteitsvolle vormgeving en mits deze niet opvallend waarneembaar zijn vanaf het openbaar domein, noch van de woonzone.

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen

- Vrij
- In geval van hellende daken dient een minimumhelling van 20° te worden gerespecteerd. Bij hellende daken dient de oriëntatie gunstig te zijn voor de plaatsing van zonnepanelen
- Het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten.

Luifels

Luifels in functie van zonnewering zijn mogelijk en reiken tot maximaal 1,5m afstand van de gevel.

Materialen en uitzicht

Er worden algemene architecturale eisen gesteld voor nieuwe bebouwing:

- Verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen.
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.
- De gebouwen zullen allen een bedrijfstypologie hebben;
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen door het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;

Deze motivatie zal op vergunningsniveau door de vergunningverlenende overheid worden onderzocht en geëvalueerd.

Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen...

De oriëntatie van hellende daken wordt bij voorkeur naar het zuiden gericht, in functie van de gunstige mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen.

Het gebruik van luifels wordt gestimuleerd in functie van het goede klimaatbeheer in de gebouwen.

Vb. zichtbare kalkstenen gevels worden niet als architecturaal verantwoord aanzien

bedrijfstypologie is dus geen woningtypologie,...

- Blinde gevels moeten steeds afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Dakmaterialen moeten steeds in een donkere tint worden aangelegd.

Er worden bijkomende hogere architecturale eisen gesteld voor de gevel bij nieuwe bebouwing langs de zijde gericht naar de woonpercelen in de 'residentiële woonzone':

- De gevels mogen niet opgevat worden als onzichtbare achtergevels, maar als kwalitatieve gevels welke een relatie aangaan met de bestaande bedrijven en woningen in de omgeving.
- Poorten of dockshelters mogen niet voorzien worden aan de zijde gericht naar de woonpercelen.
- De buitenmuren en gevels van de gebouwen dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen.
- De gevels mogen niet opgevat worden als blinde gevel bestaande uit homogene vlakken.
- Niet toegelaten materialen:
- Felle accentkleuren. Neutrale standaard metsel-werk kleuren bij metselwerk worden niet aanzien als felle accentkleur.
- Constructies en bouwsystemen bestaande uit zichtbare betonkolommen met invoeging van betonelementen (klassieke landbouwloodsen).
- Het gebruik van gladde cellenbeton is enkel toegelaten als hier een donker-grijze crepy-bedekking op wordt aangebracht.
- Andere zichtbare industriële bouwmaterialen. Industriële bouwmaterialen, zoals sandwichpanelen, prefabpanelen,...

Van bovenstaande voorwaarden kan steeds worden afgeweken indien gemotiveerd vanuit de specifieke bedrijfsvoering of met een specifieke architecturale verantwoording.

Inkijk

De woonvertrekken van de bedrijfswoning mogen ter hoogte van de grens met residentiële woonzones nooit op het verdiep worden ingericht.

Harmonieregel:

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Dus niet onbeschilderd, onbezet, ... laten

Vb. indien i.f.v. de bedrijfsvoering noodzakelijk de volledige voorzijde dient ingericht te worden als opslag/productieruimte en er esthetisch gezien beter geen raamopeningen langs de voorzijde worden ingericht...

Afsluitingen

De inrichting van een afsluiting is verplicht op volgende zonegrenzen

- Artikel 2: Residentiële woonzone
- Artikel 9: Specifieke bedrijven- en dienstzone

De afsluiting moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m begroeid met klimplanten. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van de afsluitingen.

Ten opzichten van zone 10 - weginfrastructuur mag een afsluiting geplaatst worden. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m al dan niet begroeid met klimplanten of een haag. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van de afsluitingen.

Hinderbronnen

Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen de zone mogen in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd worden naar het residentiële woongebied. Dit geldt ook voor de opendraaiende ramen en deuren die de ruimte afsluiten waarin de hinderbron zicht bevindt.

Milieuzonering

Bij de conceptie van het bedrijf op het perceel moeten volgende regels in acht worden genomen:

- aan de buitenranden van het bedrijf zullen de niet-hinderlijke activiteiten worden gesitueerd
- hinderbronnen dienen centraal binnen de bouwstrook van de bedrijvenzone te worden gelokaliseerd

Niet bebouwde perceelsdelen

- De niet bebouwde delen van het perceel kunnen voor maximaal 90% van de oppervlakte worden verhard ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeervoorzieningen en interne ontsluiting.
- De resterende ruimte dient te worden voorzien van groenaanleg.
- De verhardingen dienen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd.
- Volgende verhardingen (en funderingen) dienen verplicht waterdoorlatend te zijn.
 - Parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers
 - Terrassen voor het personeel en bedrijfswoning

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

- Verhardingen die niet in waterdoorlatende materialen worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratievoorzieningen.
- Op de niet bebouwde perceeldelen zijn de plaatsing van goederen, afval, wrakken en containers verboden.

Parkeren:

Het bedrijf moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen, en dit zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen van het personeel als voor bezoekers en leveranciers.

Ontsluiting

Er mogen maximaal 2 ontsluitingsmogelijkheden van op het openbaar domein worden voorzien tot deze zone. Er mag geen rechtstreekse ontsluiting naar de Stationsstraat worden gemaakt.

Groenaanleg:

- Groenaanleg dient zoveel als mogelijk geconcentreerd te worden in de niet-bebouwde stroken tussen de wegen en de voorbouwlijn.
- De groenaanleg moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na inwerkingtreding van het RUP. De organisator van de zone zal instaan voor de aanleg en het beheer van de bufferzone.

Reclame en publiciteit:

Enkel ten behoeve van de bekendmaking van het eigen bedrijf mag een zelf oplichtend of digitaal uithangbord worden voorzien. De oppervlakte van dergelijke uithangbord wordt beperkt tot 3m². Elke andere vorm van reclameconstructies is verboden.

Inrichtingsstudie

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet inrichtingsstudie opgesteld en bijgevoegd worden.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De zone moet als een totaalproject worden uitgevoerd.

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouw-aanvraag dossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

De globale inrichtingsstudie geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van volgende criteria die tevens zullen gebruikt worden als toetsingscriteria:

- Toeritten en de interne circulatie op het terrein
- Aanduiding van de parking voor werknemers, bezoekers, ... met gemotiveerde parkeernota
- Aanduiding en benaming van de voorziene groenaanleg
- Soort en hoogte van de afsluitingen
- Eventuele reclameconstructies
- Eventuele fasering van de realisatie van het gebied.

Aan de hand van de globale inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat de aanleg en het beheer van het project op een kwalitatief manier zal gebeuren.

- **overdruk : nabestemming specifieke bedrijven- en dienstenzone**

De nabestemming treedt (gedeeltelijk) in werking op het moment dat (desbetreffend deel van) de huidige activiteiten van onderliggende bestemmingszone worden stopgezet en er (voor dat deel) een concrete vergunningsaanvraag tot functiewijziging wordt ingediend. De bestemmingsvoorschriften en inrichtingsvoorschriften van artikel 9 specifieke bedrijven en dienstenzone zijn dan geldig.



- **overdruk : bufferzone**



Voorschriften verordenend

De bufferstrook is bestemd voor het aanleggen van een groenscherm met streekeigen beplantingen.

Bij behoud van de bestaande bebouwing kan deze worden beperkt tot 5m vanaf de grens met de 'residentiële woonzone'. Bij (gedeeltelijke) afbraak van de bebouwing, dient ter hoogte van deze afgebroken delen de volledige breedte, zoals bepaald op het grafisch plan aangehouden worden.

Het groenscherm moet rekening houden met lichten en zichten richting private tuinen op aanliggende percelen.

In deze zone is elke vorm van bebouwing, verharding en constructies verboden.

Bij een eerste stedenbouwkundige aanvraag dient een beplantingsplan voor de volledige overheidsdienstenzone worden toegevoegd met aanduiding van de aard van de beplanting en de eventuele afsluitingen.

Toelichting

Het betreft een bufferstrook ten opzichte van de omgeving enerzijds en ten opzichte van de bebouwing anderzijds die vooral bedoeld is om eventuele aspecten van visuele hinder te ondervangen.

De conceptie van deze zone dient zodanig te zijn dat de inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd en dat een dicht opgaand groenscherm wordt gecreëerd dat ook tijdens de wintermaanden voor voldoende visuele inkleding zorgt.

Artikel 9 : specifieke bedrijven- en dienstenzone



categorie gebiedsaanduiding 'bedrijvigheid'

- overdruk : bufferzone



I. Bestemming: specifieke bedrijven- en dienstenzone



Voorschriften verordenend

Hoofdbestemming:

Het gebied is bestemd voor:

- Bedrijvigheid in functie van niet-hinderlijke lokale ambachtelijke bedrijven.
- Bedrijfsdoeleinden in functie van diensten

- Private en/of publieke gemeenschapsvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut niet hinderlijk voor de omgeving en gerelateerd aan een functie bedrijvigheid.

- Bedrijfsondersteunende en collectieve functies.

Alle werken, handelingen en wijzigingen nodig of nuttig voor deze functies zijn toegelaten.

Nevenbestemming:

Per bedrijf/zaak kunnen alle nevenbestemmingen samen maximaal 30% van de totale bruto vloeroppervlakte bedragen

- Er is per bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning/conciërgewoning toegelaten, onlosmakelijk verbonden met het bedrijf en geïncorporeerd in het complex met een maximale nuttige oppervlakte van 200m².
- Het tentoonstellen en/of verkoop van producten onlosmakelijk verbonden aan de eigen bedrijvigheid is toegelaten voor maximum 300m² van de bedrijfsvloeroppervlakte.

Toelichting

Niet-hinderlijke lokale ambachtelijke bedrijven zijn o.a. lokale ambachtelijke bedrijven, diensten, groothandels- en distributiebedrijven.

'Bedrijfsdoeleinden in functie van diensten' betreft een deel van de bepaling overgenomen uit huidig geldend BPA, uitgezonderd van kantoren.

Hieronder worden o.a. groepspraktijken,... verstaan.

Gemeenschapsvoorzieningen dienen gerelateerd te zijn aan een bedrijvenfunctie zoals opslagruimte voor gemeentelijke diensten, de invulling van de technische dienst,... De inrichting van vb. een woonzorgcentrum is dus absoluut niet mogelijk.

Onder bedrijfsondersteunende en collectieve functie worden o.a. bedoeld: collectief restaurant, administratie, diensten (vb. kinderopvang) i.f.v. werknemers bedrijventerrein, sociale lokalen, technische ruimte, waterbeheersing ... deel uit makend van een bedrijf of ter ondersteuning van meerdere bedrijven of hun werknemers.

Onder werken nuttig voor deze functies wordt ook weginfrastructuur gerekend

*Conciërge is ook onlosmakelijke verbonden gezien hij het bedrijf bewaakt
Het oprichten van een vrijstaande woning is dus verboden*

*De maximaal 30% regel van nevenbestemmingen blijft hierbij gelden.
Bedraagt m.a.w. de totale vloeroppervlakte 700m², dan kan maximaal 30% hiervan, ofwel 210m² ingericht worden i.f.v. nevenbestemmingen, dus ook i.f.v. tentoonstellen van producten*

Verboden:

- Bedrijven die louter uit kleinhandel en/of horeca bestaan
- Autonome kantoren
- Grote metaal- of houtverwerkende bedrijven
- Chemische bedrijven
- Bedrijven met een hinderlijk karakter naar de ruimere omgeving op het gebied van geluid, geuren en stofuitwasemingen
- Service- en tankstations
- Dancings
- Seveso-inrichtingen

Onder grote houtverwerkende bedrijven wordt niet beschouwd: een lokale schrijnwerker voor particulier meubilair en interieur.

II. Inrichting en beheer: specifieke bedrijven- en dienstenzone

Deze inrichtingsvoorschriften zijn opgebouwd zodoende dat indien de nabestemming 'specifieke bedrijven en dienstenzone' als overdruk bij art. 8 in werking treedt. Bepaalde voorschriften zullen dus nog niet van toepassing zijn voor deze zone, zolang er geen gevolg wordt gegeven aan de nabestemming. Indien de nabestemming in werking treedt dient de zone wel opgevat worden als één bestemmingszone.

**Voorschriften verordenend****Bezettingspercentage**

100% van de bebouwbare perimeter op het perceel mag worden ingenomen door gebouwen.

Diensten/bedrijfsverzamelgebouw:

Voorkeur gaat uit naar een invulling met verzamelbebouwing voor diensten en/of bedrijven. In functie van het karakter als bedrijfsverzamelgebouw dient minimum voldaan te worden aan volgende voorwaarden:

- Per bedrijfsverzamelgebouw/groep bedrijfsverzamelgebouwen dient de bebouwing eenzelfde uitzicht te hebben.
- Onder 1 beheer of samenwerkingscontract van beheerders per bedrijfsverzamelgebouw
- Per bedrijfsverzamelgebouw onder 1 beheer mag slechts voorzien worden in max. 2 toegangen tot het openbaar domein.

Toelichting

De bebouwbare perimeter wordt bepaald door de voorschriften omtrent de plaatsing van de bebouwing.

De inrichting van bedrijfsverzamelgebouwen wordt gevraagd, maar afwijkingen worden toegestaan, enerzijds gezien de huidige invulling en het gefaseerd omschakelen naar een nieuwe functie en anderzijds omdat op lange termijn tot andere inzichten kan gekomen worden omtrent verzamelgebouwen en deze bepaling te restrictief zou kunnen werken voor vernieuwende ideeën.

- De totale oppervlakte aan bedrijfsverzamelgebouw kan niet groter zijn dan 5000m².

Indien een inrichting wordt voorzien die afwijkt van een verzamelgebouw, dient voldoende gemotiveerd te worden vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit of technische onmogelijkheid om een verzamelgebouw in te richten.

Inplanting van hoofdgebouwen

Behoudens de bestaande toestand gelden voor nieuwe bebouwing volgende inplantingsvoorschriften:

- Voorbouwlijn:
De minimale voorbouwlijn wordt grafisch weergegeven op het bestemmingsplan.
- Afstand t.o.v. zijkavelgrens/achterkavelgrens:
Minimum 5m, hetzij 0m bij gekoppelde gebouwen en/of verzamelgebouwen
- Afstand t.o.v. de overdrukzone voor groenbuffer:
Minimum 5m

Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen

Behoudens de bestaande toestand gelden voor nieuwe bebouwing volgende inplantingsvoorschriften:

- Indien (een deel van) de huidige bebouwing wordt behouden, dienen eventuele gerenoveerde delen en nieuwe delen op een evenwichtige manier aan te sluiten bij de bestaande bebouwing.
- Voor nieuwe bebouwing
 - maximale kroonlijsthoogte van 7m
 - maximale kroonlijsthoogte voor gevels gericht naar 'residentiële woonzone' van 5m
 - maximale nokhoogte van 12m

Er kan gemotiveerd worden afgeweken van de maximale toegelaten bouwhoogtes in functie van technische voorzieningen en/of energiemilderende maatregelen, indien in functie van een kwaliteitsvolle vormgeving en mits deze niet opvallend waarneembaar zijn vanaf het openbaar domein. Deze afwijking kan enkel toegestaan worden in de zone ten westen van de interne ontsluitingsweg van het bedrijventerrein.

De minimale voorbouwlijn zoals grafisch voorgesteld op plan.

Technische voorzieningen zoals liftkoker, airco, schoorstenen...

Toegelaten dakvorm voor hoofdgebouwen

Behoudens de bestaande toestand gelden voor nieuwe bebouwing volgende inplantingsvoorschriften:

- Vrij
- In geval van hellende daken dient een minimumhelling van 20° te worden gerespecteerd. Bij hellende daken dient de oriëntatie gunstig te zijn voor de plaatsing van zonnepanelen
- Het plaatsen van zonnepanelen is toegelaten.

Luifels

Luifels in functie van zonnewering zijn mogelijk en reiken tot maximaal 1,5m afstand van de gevel.

Materialen en uitzicht

Er worden algemene architecturale eisen gesteld voor nieuwe bebouwing:

- Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving.
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.
- De gebouwen zullen allen een bedrijfstypologie hebben.
- De nevenbestemmingen van bedrijfswoningen, kantoren en/of demonstratieruimten moeten architecturaal veruitwendigd worden alsook de functie van productie en/of opslag.
- Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen door het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden;
- Blinde gevels moeten steeds afgewerkt worden in het materiaal van het gebouw waarvan de gevel deel uitmaakt.
- Dakmaterialen moeten steeds in een donkere tint worden aangelegd.
- De voorgevels worden opgevat als representatieve gevels met ramen en deuren en moeten voor tenminste 1/5 van de totale oppervlakte bestaan uit raam- en of deuropeningen;

Er worden bijkomende hogere architecturale eisen gesteld voor de gevel bij nieuwe bebouwing langs de zijde gericht naar de woonpercelen in de 'residentiële woonzone':

De oriëntatie van hellende daken wordt bij voorkeur naar het zuiden gericht, in functie van de gunstige mogelijkheid tot plaatsing van zonnepanelen.

Het gebruik van luifels wordt gestimuleerd in functie van het goede klimaatbeheer in de gebouwen.

Vb. zichtbare kalkstenen gevels worden niet als architecturaal verantwoord aanzien

Bedrijfstypologie is dus geen woningtypologie,...

Dus niet onbeschilderd, onbezet, ... laten

Omdat de gebouwen in deze zone het beeld van het bedrijventerrein ten opzichte van de woonpercelen in de 'residentiële woonzone' bepalen, worden bij een eventuele heraanleg van deze zone hogere architecturale en beeldkwaliteitseisen gesteld.

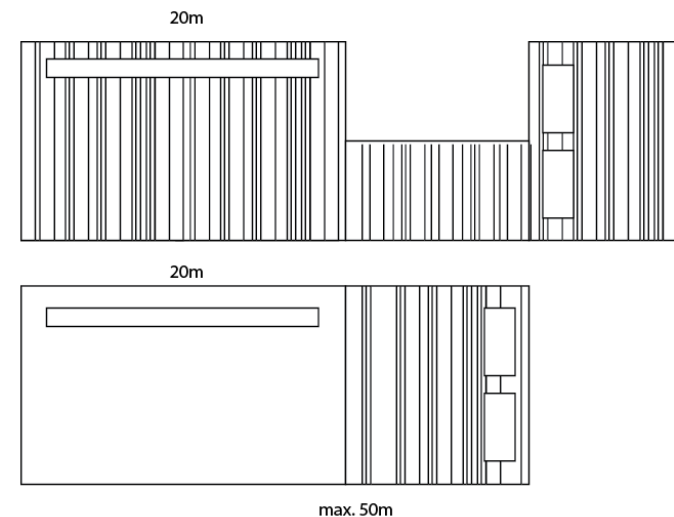
- De gevels mogen niet opgevat worden als onzichtbare achtergevels, maar als kwalitatieve gevels welke een relatie aangaan met de bestaande bedrijven en woningen in de omgeving.
- Poorten of dockshelters mogen niet voorzien worden aan de zijde gericht naar de woonpercelen.
- De buitenmuren en gevels van de gebouwen dienen een esthetisch uitzicht te hebben en moeten uitgevoerd worden in de daartoe geschikte materialen.
- De gevels mogen niet opgevat worden als blinde gevel bestaande uit homogene vlakken.
- Gevels breder dan 20m dienen per 20m vormgegeven te worden als zijnde verschillende gevels d.m.v.:
 - Variatie in materialiteit of variatie in hoogte, met een verschil in hoogte van minimaal 3m over een afstand van minimaal 5m
 - Deze variatie in hoogte is verplicht bij een lengte/breedte van meer dan 50m.
- Niet toegelaten materialen:
 - Felle accentkleuren. Neutrale standaard metsel-werk kleuren bij metselwerk worden niet aanzien als felle accentkleur.
 - Constructies en bouwsystemen bestaande uit zichtbare betonkolommen met invoeging van betonelementen (klassieke landbouwloodsen).
 - Het gebruik van gladde cellenbeton is enkel toegelaten als hier een donkergrijze crepy-bedekking op wordt aangebracht.
 - Andere zichtbare industriële bouwmaterialen. Industriële bouwmaterialen, zoals sandwichpanelen, prefabpanelen,...

Van bovenstaande voorwaarden kan steeds worden afgeweken indien gemotiveerd vanuit de specifieke bedrijfsvoering of met een specifieke architecturale verantwoording.

Inkijk

De woonvertrekken van de bedrijfswoning mogen ter hoogte van de grens met residentiële woonzones nooit op het verdiep worden ingericht.

Illustratie variatie in de gevel:



Harmonieregel:

De dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels moeten harmonieus aansluiten op deze van de aanpalende gebouwen.

Afsluitingen

- Voor de minimale voorbouwwijl :
In de zone voor de minimale voorbouwwijl mag een afsluiting van maximaal 2,5m hoog geplaatst worden. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met of zonder klimplanten of een haag.
- Achter de minimale voorbouwwijl:
De inrichting van een afsluiting is verplicht op zijkavelgrens en op de achterkavelgrens. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m begroeid met klimplanten. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van de afsluitingen.
- Tussen het gebouw en de zijkavelgrens:
De inrichting van een afsluiting is niet verplicht tussen het gebouw en de zijkavelgrens. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m met of zonder klimplanten of een haag.
- De inrichting van een afsluiting is verplicht op volgende zonegrenzen
 - Artikel 2: Residentiële woonzone
 - Artikel 4: Dienstenzone
 - Artikel 8: OverheidsdienstenzoneDe afsluiting moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m begroeid met klimplanten. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van de afsluitingen.
- Ten opzichte van zone 10 - weginfrastructuur kan een afsluiting geplaatst worden. Deze moet bestaan uit een constructie van draad en palen met een maximale hoogte van 2,5m al dan niet begroeid met klimplanten of een haag. De organisator van de zone dient in te staan voor de realisatie van de afsluitingen.

Hinderbronnen

Hinderbronnen afkomstig van installaties binnen het bedrijf mogen in hun relatie tot de buitenlucht niet georiënteerd worden naar aanpalende percelen. Dit geldt ook voor de opendraaiende ramen en deuren die de ruimte afsluiten waarin de hinderbron zicht bevindt.

Niet-hinderlijke activiteiten, zoals o.a. stapelruimten, kantoren, bedrijfswoning, toonzaal.

Milieuzonering

Bij de conceptie van het bedrijf op het perceel moeten volgende regels in acht worden genomen:

- Aan de buitenranden van het bedrijf zullen de niet-hinderlijke activiteiten worden gesitueerd.
- Hinderbronnen dienen centraal binnen de bouwstrook van de bedrijvenzone te worden gelokaliseerd.

Niet bebouwde perceelsdelen

- De niet bebouwde delen van het perceel kunnen voor maximaal 80% van de oppervlakte worden verhard ten behoeve van opritten, de aanleg van parkeervoorzieningen en interne ontsluiting.
- De resterende ruimte dient te worden voorzien van groenaanleg.
- De verhardingen dienen zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen te worden aangelegd. Volgende verhardingen (en funderingen) dienen verplicht waterdoorlatend te zijn.
 - Parkeerplaatsen voor personeel en bezoekers
 - Terrassen voor het personeel en bedrijfswoning
- Verhardingen die niet in waterdoorlatende materialen worden aangelegd dient het water afgeleid te worden naar de onverharde delen en/of andere infiltratievoorzieningen.
- Op de niet bebouwde perceelsdelen zijn de plaatsing van goederen, afval en wrakken verboden.

Voor de aanleg van verhardingen dient ermee rekening gehouden te worden dat het regenwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond.

Onder deze opsomming horen ook alle vergelijkbare constructies en elementen.

Parkeren en toegankelijkheid

Elk bedrijf moet instaan voor zijn eigen behoeften aan parkeervoorzieningen en dit zowel voor bedrijfsvoertuigen, voertuigen van het personeel als voor bezoekers en leveranciers. Minimaal moeten volgende parkeerplaatsen aanwezig zijn:

- 1 parkeerplaats per 200m² bedrijfsoppervlakte
- 1 parkeerplaats per 50m² vloeroppervlakte die dient als verkoops- of tentoonstellingsruimte.
- 2 parkeerplaatsen per 100m² diensten en/of kantoren en/of gemeenschapsvoorzieningen

Poorten of dockshelters mogen niet voorzien worden aan de zijde gericht naar de woonpercelen.

Groenaanleg

- Groenaanleg dient geconcentreerd te worden in de niet-bebouwbare stroken tussen de wegenis en de voorste voorbouwlijn.
- De groenaanleg moet worden gerealiseerd bij het plantseizoen volgend op het bekomen van de eerstvolgende stedenbouwkundige vergunning na inwerking-treding van het RUP. De organisator van de zone zal instaan voor de aanleg en het beheer van de bufferzone.

Reclame en publiciteit

Enkel ten behoeve van de bekendmaking van het eigen bedrijf mag een niet zelf oplichtend of digitaal uithangbord worden voorzien. De oppervlakte van dergelijke uithangbord wordt beperkt tot 3m². Elke andere vorm van reclameconstructies is verboden.

Inrichtingsstudie

Bij de eerste aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet inrichtingsstudie opgemaakt en bijgevoegd worden.

Deze inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening. De zone moet als een totaalproject worden uitgevoerd.

De globale inrichtingsstudie geeft een ontwerp van inrichting weer voor de volledige betreffende zone met aanduiding van volgende criteria die tevens zullen gebruikt worden als toetsingscriteria:

- Toeritten en de interne circulatie op het terrein
- Aanduiding van de parking voor werknemers, bezoekers, ... met gemotiveerde parkeernota
- Aanduiding en benaming van de voorziene groenaanleg
- Soort en hoogte van de afsluitingen
- Eventuele reclameconstructies

Alle specificaties en afmetingen zullen integraal deel uitmaken van het bouwaanvraagdossier, zodoende dat deze goed kan beoordeeld worden.

Aan de hand van de globale inrichtingsstudie moet de aanvrager aantonen dat de aanleg en het beheer van het project op een kwalitatief manier zal gebeuren.

- **overdruk : bufferzone**



Voorschriften verordenend

De bufferstrook is bestemd voor het aanleggen van een groenscherm met streekeigen beplantingen.

Bij behoud van de bestaande bebouwing kan deze worden beperkt tot 5m vanaf de grens met de 'residentiële woonzone'. Bij (gedeeltelijke) afbraak van de bebouwing, dient ter hoogte van deze afgebroken delen de volledige breedte, zoals bepaald op het grafisch plan aangehouden worden.

Het groenscherm moet rekening houden met lichten en zichten richting private tuinen op aanliggende percelen.

In deze zone is elke vorm van bebouwing, verharding en constructies verboden.

Bij een eerste stedenbouwkundige aanvraag dient een beplantingsplan voor de volledige overheidsdienstenzone worden toegevoegd met aanduiding van de aard van de beplanting en de eventuele afsluitingen.

Toelichting

Het betreft een bufferstrook ten opzichte van de omgeving enerzijds en ten opzichte van de bebouwing anderzijds die vooral bedoeld is om eventuele aspecten van visuele hinder te ondervangen.

De conceptie van deze zone dient zodanig te zijn dat de inpassing in de omgeving wordt bewerkstelligd en dat een dicht opgaand groenscherm wordt gecreëerd dat ook tijdens de wintermaanden voor voldoende visuele inkleding zorgt.

Artikel 10 : weginfrastructuur

categorie gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'

- overdruk : groene parking



I. Bestemming : weginfrastructuur



Voorschriften verordenend

Toelichting

Bestemd voor openbare wegnis ter ontsluiting van aanliggende gronden.

II. Inrichting en beheer : weginfrastructuur



Voorschriften verordenend

Toelichting

Rooilijnbreedte

- Minimale rooilijnbreedte bedraagt 12m

Groenvoorzieningen

De zachte bermen dienen zodanig ingericht en uitgerust worden dat de groei van laag of hoogstamsoorten wordt gewaarborgd en dat een dreef karakter wordt verkregen.

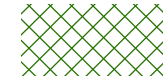
De zachte bermen mogen plaatselijk worden verhard ten behoeve van inritten. Tussen de inritten en hoogstammen zal onderhoudsarm groen worden aangeplant.

Binnen de zone zijn openbare parkeerstroken voor alle verkeersmodi toegelaten.

Doortrekking wegnis:

Ter hoogte van de pijl aan het einde van deze zone kan de wegnis met eenzelfde inrichting en rooilijnbreedte doorgetrokken worden. Dit in de bestemmingszone 5 van dit RUP. Deze doorgetrokken ontsluiting mag in geen geval verbinding voor gemotoriseerd verkeer maken met de Stationsstraat of Spoorwegstraat.

- **overdruk : groene parking**



Voorschriften verordenend

Toelichting

Ter hoogte van deze indicatieve aanduiding kan een groene parking aangelegd te worden in functie van de bezoekers binnen het plangebied.

Minimaal 25% van de zone moet bestaan uit groenaanleg.

Binnen deze zone kan maximaal 1 ontsluiting aangelegd worden in functie van de overheidsdienstzone met een maximale breedte van 7m.

Binnen deze deelzone zijn toegelaten

- Groenvoorzieningen en zachte berm
- Verkeersregulerende voorzieningen, straatmeubilair en alle voorzieningen noodzakelijk voor het beheer en het goed functioneren van de openbare weg